



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V ČR A VE FRANCII SE
ZAMĚŘENÍM NA REZIDENČNÍ OBJEKTY**

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE CZECH REPUBLIC AND FRANCE FOCUSING ON
RESIDENTIAL BUILDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Ludmila Vencálková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Bc. Ludmila Vencálková**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **Ing. Milada Komosná, Ph.D.**
Akademický rok: 2017/18

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza realitního trhu v ČR a ve Francii se zaměřením na rezidenční objekty

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student u vybraného území v ČR a ve Francii provede detailní popis a průzkum realitního trhu. Zohlední právní předpisy a provede jejich srovnání. Dále student zanalyzuje nabídku a poptávku vybrané komodity na trhu ve vybraném území a zpracuje databázi.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je provést analýzu realitního trhu u vybraného území v ČR a ve Francii se zaměřením na rezidenční objekty.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 1. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

ABSTRAKT

Diplomová práce se věnuje analýze realitního trhu v České republice a ve Francii se zaměřením na rezidenční objekty, konkrétně prodeji i pronájmu bytů. V diplomové práci jsou popsány základní pojmy a metody používané při oceňování nemovitých věcí v České republice a ve Francii. Dále je zde rozebrána tvorba databáze a segmentace trhu ve vybraných lokalitách. Následně budou oba realitní trhy porovnány.

ABSTRACT

This diploma thesis deals with the analysis of the real estate market in the Czech Republic and France with a focus on residential buildings, namely sale and rental of flats. The diploma thesis describes the basic concepts and methods used in real estate valuation in the Czech Republic and France. It also analysis database creation and market segmentation of selected localities. Consequently, both real estate markets will be compared.

KLÍČOVÁ SLOVA

Realitní trh, nemovitá věc, rezidenční objekty, oceňování nemovitých věcí, byt, prodej, pronájem, Česká republika, Francie

KEYWORDS

Real estate market, real estate, residential buldings, real estate valuation, flat, sale, lease, Czech Republic, France

Bibliografická citace

VENČÁLKOVÁ, L. *Analýza realitního trhu v ČR a ve Francii se zaměřením na rezidenční objekty*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 84 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milada Komosná, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala své vedoucí práce, Ing. Miladě Komosné, Ph.D., za odborné rady, připomínky a pomoc při zpracování této diplomové práce.

OBSAH:

ÚVOD	10
1. ZÁKLADNÍ POJMY TRHU S NEMOVITOSTMI.....	11
1.1. ZÁKLADNÍ POJMY POUŽÍVANÉ V ČESKÉ REPUBLICE.....	11
1.1.1. Cena a hodnota.....	11
1.1.2. Vymezení nemovitých věcí	13
1.1.3. Pronájem	15
1.1.4. Znalec a odhadce	16
1.1.5. Základní oceňovací metody	17
Porovnávací metoda.....	18
Nákladový způsob ocenění	19
Výnosový způsob ocenění	19
1.2. ZÁKLADNÍ POJMY POUŽÍVANÉ VE FRANCII.....	19
1.2.1. Hodnota.....	20
1.2.2. Vymezení nemovitosti	21
1.2.3. Pronájem	23
1.2.4. Katastr nemovitostí	25
1.2.5. Měření ploch	27
1.2.6. Znalec a realitní expert	28
1.2.7. Základní oceňovací metody	31
Porovnávací metoda.....	32
Metoda kapitalizace příjmů	32
Metoda diskontovaných peněžních toků.....	34
Metoda podnikových poměrů	35
Metoda reprodukčních pořizovacích cen	35
1.2.8. Příklad ocenění bytu	36
2. SROVNÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ A METOD POUŽÍVANÝCH PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	42
3. ANALÝZA REALITNÍHO TRHU	44
3.1. SEGMENTACE ČESKÉ REPUBLIKY	44

3.1.1.	Brno	45
3.1.2.	Segmentace trhu v Brně	47
3.2.	SEGMENTACE FRANCIE	48
3.2.1.	Lyon	49
3.2.2.	Segmentace trhu Lyon	50
4.	TVORBA DATABÁZE	52
5.	ZJIŠTĚNÉ VÝSLEDKY ANALÝZY	55
5.1.	ČESKÁ REPUBLIKA	55
5.1.1.	Prodej bytů	55
5.1.2.	Pronájem bytů	59
5.2.	FRANCIE	64
5.2.1.	Prodej bytů	64
5.2.2.	Pronájem bytů	67
6.	SROVNÁNÍ REALITNÍHO TRHU ČESKÉ REPUBLIKY A FRANCIE	70
	ZÁVĚR	74
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	76
	SEZNAM OBRÁZKŮ	80
	SEZNAM GRAFŮ	81
	SEZNAM TABULEK	82
	SEZNAM ZKRATEK	83
	SEZNAM PŘÍLOH	84
	PŘÍLOHY	85

ÚVOD

Oceňovací činnost je odborná činnost, která vede ke zjištění hodnoty například nemovitých a movitých věcí, podniků, aj. K tomu, aby byla tato činnost prováděna správně, je nutné mít znalosti nejen z oblasti oceňovacích předpisů, ale také všeobecné, právní, ekonomické, metodické a technické znalosti.

Jelikož se realitní trh neustále mění, je velmi důležité sledovat změny v nabídce a poptávce nemovitých věcí. V současné době je oceňování nemovitých věcí nezbytné nejen při jejich prodeji, ale i při vyměření daně z nemovitých věcí, podání žádosti o úvěr, vyměření pojistné události či při převodu v rámci dědického řízení. Oceňovací činnost se provádí pomocí oceňovacích metod a pravidel.

Tato diplomová práce se bude zabývat analýzou realitního trhu v České republice a ve Francii se zaměřením na rezidenční nemovité věci, konkrétně byty. Ke zpracování této práce mě vedl všeobecný zájem o oceňování nemovitostí. Pro analýzu trhu České republiky jsem si zvolila město Brno a pro analýzu trhu Francie jsem si zvolila město Lyon.

Hlavním cílem této práce je provedení popisu vybraných území v České republice a ve Francii a následné provedení průzkumu realitního trhu v těchto zemích.

Nejprve v této diplomové práci vymezím základní pojmy a základní metody používané při oceňování nemovitých věcí, a to jak v České republice, tak i ve Francii. Následně tyto základní pojmy a metody porovnám. Dále se budu věnovat analýze trhu, kde rozeberu segmentaci trhů v obou posuzovaných státech a popíšu tvorbu databáze prodejů a pronájmů bytů. Na závěr prozkoumám trh v České republice a ve Francii a oba trhy porovnám.

1. ZÁKLADNÍ POJMY TRHU S NEMOVITOSTMI

Pro správné pochopení problematiky týkající se realitního trhu a jeho analýzy je nutné znát několik pojmů ze současné legislativy. V případě neznalosti těchto pojmů by mohlo docházet k různé interpretaci stejných problémů. Důležité je vymezení pojmů z hlediska oceňování nemovitostí, ale i z hlediska občanského zákoníku, katastru nemovitostí, zákona o cenách a oceňovacích standardů. Jelikož se v této diplomové práci budu věnovat porovnání realitního trhu ve dvou státech světa, rozdělím tuto část práce na základní pojmy používané v České republice a na pojmy používané ve Francii.

1.1. ZÁKLADNÍ POJMY POUŽÍVANÉ V ČESKÉ REPUBLICE

V této kapitole rozeberu základní pojmy používané při oceňování v České republice. Definuji rozdíl mezi cenou a hodnotou, obvyklou cenu, nemovité věci včetně členění rezidenčních nemovitostí a jejich pronájmu. Dále rozeberu základní metody oceňování nemovitých věcí používaných v České republice.

1.1.1. Cena a hodnota

Pro ocenění je velmi důležité pochopit rozdíl mezi těmito dvěma pojmy, které mohou být velmi často nechtěně zaměňovány. Cena je považována za požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Věc má cenu v případě, že existuje poptávka po této věci. Hodnota naopak není požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka. Jedná se o ekonomickou kategorii vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Na jedné straně stojí kupující a na druhé prodávající. Jedná se o pouhý odhad, kolik by kupující byl ochoten zaplatit a za kolik by prodávající byl ochoten prodat danou službu či zboží (1).

Definice pojmů cena a hodnota jsou obsaženy i v Mezinárodních oceňovacích standardech (International Valuation Standards - IVS). Cena je zde definována jako: „Částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek. Z důvodu finančního omezení, motivace, či zvláštní obliby konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou“ (2).

Mezinárodní oceňovací standardy definují hodnotu jako stanovisko vyjadřující:
a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku, nebo b) ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku. Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k jejímu odhadu, jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota není skutečností, ale jedná se o odhad užitku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku (2).

Existuje několik typů cen a hodnot, které je při oceňování nemovitých věcí nutné rozlišovat. Patří sem například cena sjednaná, cena zjištěná, cena pořizovací, cena reprodukční, obvyklá cena, stopcena, věcná hodnota či výnosová hodnota. Pro tuto diplomovou práci je důležité pochopit především cenu obvyklou.

Obvyklá cena

Cena obvyklá je v České republice definována v zákoně č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů a v zákoně č. 526/1990 Sb., zákon o cenách ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů definuje v §2 obvyklou cenu takto: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby*“ (3).

Dále je obvyklá cena definována v zákoně č. 526/1990 Sb., zákon o cenách ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon definuje v §2 obvyklou cenu jako cenu shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Pokud nelze zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského

postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku (4).

Tržní hodnota

Tržní hodnota je definována v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS) a Evropských oceňovacích standardech (EVS). Definice v těchto dvou standardech se shoduje. Jedná se o částku, za kterou by bylo možné k datu ocenění majetek směnit mezi dobrovolně zainteresovaným kupujícím a prodávajícím, při transakcích prováděných za obvyklých podmínek, po řádném provedení marketingu a tam, kde všechny strany jednají informovaně, obezřetně a bez donucení (2).

Cena zjištěná

Jedná se o cenu určenou dle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.) (3).

1.1.2. Vymezení nemovitých věcí

Nemovitá věc je v České republice definována v § 498 nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá*“ (5).

V diplomové práci budu místo aktuálního pojmu nemovitá věc, který je definován občanským zákoníkem, používat i pojem nemovitost, a to z důvodu porovnání českých a francouzských předpisů.

Jelikož je tato práce věnována rezidenčním nemovitým věcem, konkrétně bytům, je nutné zmínit, co tato kategorie zahrnuje. Za rezidenční nemovité věci jsou dle některých realitních kanceláří považovány rodinné domy, rekreační objekty, bytové domy a byty. Definice těchto nemovitých věcí jsou uvedeny ve vyhlášce

č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.) (6).

Definice pojmu byt je v České republice definována v §2236 nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k bydlení. V případě, že si pronajímatel s nájemcem ujednají, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou obě strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor (5).

Při ocenění nemovitých věcí je dále nutné znát postupy měření ploch. V České republice tyto postupy stanovuje vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. V příloze č. 1 této vyhlášky jsou definovány jednotlivé plochy včetně jejich výpočtu, používané při oceňování nemovitostí (6).

V České republice existuje institut Katastr nemovitostí, který obsahuje soubor údajů o nemovitostech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Tento soubor využívají znalci pro získání údajů sloužících pro ocenění jednotlivých nemovitostí. Katastr nemovitostí se řídí zákonem č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (7).

V zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí ve znění pozdějších předpisů, je definováno velké množství pojmů, které jsou využívány při oceňování nemovitých věcí. Jsou zde definovány pojmy jako parcela, výměra parcely, katastrální území, katastrální mapa (viz Obrázek č. 1), geometrický plán, polohové určení nemovitosti, geometrické určení nemovitosti a mnoho dalších (7).



Obrázek 1: Výřez z katastrální mapy (8)

Při oceňování je dále nutné brát v potaz i zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Ve stavebním zákoně jsou uvedeny podmínky pro výstavbu, umístění stavby, užívání stavby a její odstranění (35).

1.1.3. Pronájem

S pojmem nemovitá věc je často spojován i pojem pronájem, který je v České republice definován v §2201 nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. „Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Pronajmout lze věc nemovitou i nezuživatelnou věc movitou“ (5).

Pronajmout lze i část nemovité věci, která v budoucnu teprve vznikne. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, pokud si strany neujednají jinou dobu trvání nebo den skončení nájmu. V případě, že si strany ujednají nájem na dobu delší než 50 let, má se za to, že nájem byl sjednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z určitých výpovědních důvodů a ve sjednané výpovědní době (5).

1.1.4. Znalec a odhadce

V České republice mohou oceňovat nemovité věci dva typy osob. V této kapitole bude vysvětlen pojem znalec a odhadce, včetně jejich pravomocí a podmínek jejich činnosti.

Znalec

Znalci se zabývají zpracováním znaleckých posudků, zejména pro potřeby orgánů veřejné moci, ale také i pro právní úkony fyzických a právnických osob. Tuto činnost upravuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje podmínky výkonu znalecké činnosti, práva a povinnosti znalců, podmínky činnosti znaleckých ústavů, odpovědnost za přestupky a jsou zde i vyjmenovány podmínky, za kterých lze fyzickou osobu jmenovat znalcem (36).

Znalce může jmenovat pouze ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu. Znalci jsou jmenováni pro jednotlivé obory. Návrhy na jmenování mohou podat orgány veřejné moci, vědecké instituce, vysoké školy, občanská sdružení, nadace, obecně prospěšné společnosti nebo samy osoby, které se chtějí stát znalci (36).

Aby občan mohl být jmenován znalcem, musí splňovat následující podmínky, které jsou stanoveny zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů:

- být státním občanem České republiky, cizinci musí mít vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, u občanů jiného členského státu Evropské unie postačuje potvrzení o přechodném pobytu na území České republiky,
- být způsobilý k právním úkonům (v plném rozsahu),
- být bezúhonný,
- nebýt během posledních 3 let vyškrtnut ze seznamu znalců pro porušení povinností dle tohoto zákona,
- mít potřebné znalosti a zkušenosti z oboru, v němž má jako znalec působit,

- mít takové osobní vlastnosti, které mu dávají předpoklad pro řádné vykonávání znalecké činnosti,
- souhlasit se jmenováním (36).

Jmenovaní znalci jsou po složení slibu zapsáni do seznamu znalců a tlumočnicků, které vedou krajské soudy, a to v obvodu dle místa jeho trvalého pobytu. Ústřední seznam vede Ministerstvo spravedlnosti. Seznamy znalců jsou veřejně přístupné. Znalci při své činnosti používají znaleckou pečeť a jsou povinni vést znalecký deník, do kterého zapisují provedení všech posudků, jejich předmět, pro koho byla daná činnost provedena, za jakou odměnu a den kdy byla proplacena (36).

Dále mohou znaleckou činnost provádět znalecké ústavy. Znalecký ústav je právnická osoba nebo její organizační složka, která je zapsána do seznamu znaleckých ústavů. O zápisu do seznamu rozhoduje ministerstvo spravedlnosti (36).

Odhadce

Další, kdo může v České republice odhadovat hodnotu majetku vedle znalce, je odhadce majetku. Tuto činnost v České republice upravuje zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (Živnostenský zákon) ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje podmínky, za kterých lze požádat o vydání živnostenského oprávnění k výkonu činnosti. Znalecká činnost je živností vázanou a lze ji vydat se specializací na věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek či obchodní závod (37).

Žadatel o živnostenské oprávnění musí splnit všeobecné podmínky a dále zvláštní podmínky, kterými je odborná způsobilost. Všeobecnými podmínkami je dosažení 18 let, bezúhonnost a způsobilost k právním úkonům (37).

1.1.5. Základní oceňovací metody

V České republice neexistují závazná pravidla pro oceňování nemovitých věcí na tržní bázi. Výsledkem tržního oceňování je tržní hodnota, kterou definují Mezinárodní i Evropské oceňovací standardy (viz kapitola 1.1.1.). Proces stanovení tržní hodnoty spočívá v hledání a v postupném vymezování a zužování pásma, v němž hledaná hodnota pravděpodobně leží (51).

Jak již bylo uvedeno, neexistují striktní pravidla pro oceňování nemovitých věcí na tržní bázi. I tak existují metody, které můžeme při stanovování tržní hodnoty využívat. Mezi tři základní a zároveň nejpoužívanější patří metody:

- porovnávací,
- nákladová,
- výnosová (51).

Porovnávací metoda

Za nejpoužívanější metodu oceňování nemovitých věcí lze považovat metodu porovnávací. Tato metoda spočívá v porovnání oceňované nemovitosti s prodejem stejných či podobných nemovitostí k datu ocenění. Velmi důležitým předpokladem pro použití porovnávací metody je vytvoření databáze srovnatelných nemovitých věcí. Veškeré údaje uvedené v databázi by měli být dostatečně ověřené a úplné. Naopak by se v ní neměly vyskytovat informace, které jsou zkreslující, neúplné či nepravdivé (3).

Po vytvoření databáze se provede srovnání na základě určitých parametrů, pomocí nichž je porovnání možno provést. Za parametry mohou být považovány:

- obec, v níž se nemovitost nachází,
- poloha nemovitosti uvnitř obce,
- infrastruktura obce, napojení nemovitosti na infrastrukturu,
- druh a účel současného i budoucího využití nemovitosti,
- omezení využití nemovitosti,
- koncepce nemovitosti, architektonické provedení a technické parametry,
- kvalita provedení nemovitosti,
- nedostatek či přebytek podobných nemovitostí v místě nebo v blízkém okolí,
- a další (1).

Nákladový způsob ocenění

Další metodu, kterou lze využít pro ocenění nemovitých věcí je metoda nákladová. Výsledkem nákladové metody ocenění je tzv. věcná hodnota. Věcná hodnota je reprodukční cena věci snižena o opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku může být cena snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité využití věci (1).

Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění, nazývaný též jako kapitalizovaná míra zisku, se používá v případě, kdy lze získat dostupné informace o současných, popřípadě předpokládaných výnosů z konkrétní nemovitosti. Cena stanovená výnosovým způsobem se vypočítá jako součet všech budoucích čistých příjmů z věci, které jsou diskontovány na současnou hodnotu. Příjem z nemovité věci je nutné počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor (1).

1.2. ZÁKLADNÍ POJMY POUŽÍVANÉ VE FRANCII

V této kapitole se budu věnovat základním pojmům využívaným při oceňování ve Francii. U pojmů převzatých z francouzské legislativy uvedu jejich volný překlad.

Ve Francii je formální legislativou pokryto pouze malé procento francouzských odhadců. Odhadci v oboru zemědělství a lesnictví jsou regulovány státem podle zákonů zavedených v roce 1970. Téměř všichni ostatní odhadci pracují samostatně a nejsou regulovány státem. Existují ale praktiky uznávané hlavními subjekty, které se podílejí na oceňování nemovitostí. Tyto praktiky jsou zaznamenány v Listině znalostí v oblasti oceňování nemovitostí (La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière) (12)(38).

Listina identifikuje národní a evropské normy a osvědčené postupy při oceňování a je určena všem profesionálům a odborníkům, orgánům veřejné správy, orgánům dohledu i jednotlivcům. Listina definuje počáteční kvalifikaci odborníka, minimální zkušenosti a povinnost průběžného vzdělávání. Dále podrobně popisuje pojmy hodnoty, plochy, způsoby oceňování, typologie nájemného, míry kapitalizace, výnosy a diskontní sazby, atd. Tato listina je v souladu se základními evropskými

a mezinárodními standardy (TEGoVA, RICS, IVSC), přičemž zdůrazňuje specifické rysy Francie (39).

Významnou roli ve Francii má i organizace RICS a jimi vydané oceňovací standardy – Red Book. RICS má ve Francii 1400 certifikovaných členů a 500 nových kandidátů v oblasti nemovitostí. Red Book obsahuje závazná pravidla, pokyny o osvědčených postupech a související komentáře pro všechny členy, kteří se zabývají oceňováním majetku. Kniha je rozdělena do tří okruhů. První dva okruhy jsou považovány za závazné a třetí okruh za nepovinný. Red Book je zcela v souladu s mezinárodními standardy IVS a evropskými standardy EVS (40).

Evropské oceňovací standardy (EVS - European Valuation Standards) jsou vydávány organizací TEGoVA. Tyto standardy jsou vydávány a označovány jako The Blue Book. TEGoVA je evropská organizace národních sdružení znalců. Cílem této organizace je vytvoření a šíření harmonizovaných norem pro oceňovací postupy, vzdělávání a kvalifikace, správu a etiku podnikatelů a odhadců (10).

1.2.1. Hodnota

Ve Francii existuje právní definice hodnoty v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS) a Evropských oceňovacích standardech (EVS) – definice viz kapitola 1.1.1.

Dále je pojem hodnota definována v Listině znalostí v oblasti oceňování (La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière), kterou vydal Institut Francais de l'Expertise Immobiliere. Hodnota je rozdělena do těchto dvou kategorií:

- tržní hodnota (tržní hodnota, tržní hodnota pronájmu),
- náhradní hodnota (9).

Tržní hodnota

V Listině znalostí v oblasti oceňování nemovitostí je tržní hodnota definována jako cena, za kterou je nemovitost nebo podíly na majetku volně nabízena k prodeji v době ocenění, za předpokladu, že byly splněny tyto podmínky:

- ochotný kupující a ochotný prodávající,
- vhodná doba pro vyjednávání s přihlédnutím k povaze majetku a stavu trhu,

- obvyklé marketingové a reklamní podmínky,
- žádná ze stran není motivována zvláštními osobními faktory (9).

Naopak definice kasačního soudu říká, že tržní hodnota zboží je tvořena cenou, kterou lze dosáhnout na základě poptávky a nabídky na reálném trhu a to v den převodu dané věci (41).

Tržní hodnota pronájmu

Tržní hodnota pronájmu je definována jako přijatelná finanční návratnost na trhu v rámci leasingu (jakéhokoliv druhu) nebo jiného titulu. Toto se liší v závislosti na nabídce a poptávce na daném trhu s nájemním bydlením. Hodnota tržního nájemného odpovídá plnému tržnímu nájemnému, které by mohlo být sjednáno k majetku ke dni reference (10).

Náhradní hodnota

Náklady na náhradu máme hrubé a čisté. Hrubé náklady na náhradu jsou náklady na nákup pozemků a výstavbu budov, ve kterých jsou obsaženy nevratné daně a poplatky. Čisté náklady na náhradu jsou hrubé náklady, od kterých jsou odečteny odpisy chátrání a zastarávání (9).

1.2.2. Vymezení nemovitosti

Nemovitost je ve Francii definována v Článku 518 a 519 Občanského zákoníku. Pozemky a budovy jsou vzhledem ke své povaze nehybné. Větrné nebo vodní mlýny, fixované na pilířích, které jsou součástí budovy, jsou vzhledem ke své povaze také nehybné. Nemovitost existuje pouze tehdy, pokud spočívá na půdě. Jakákoli půda je určena k tomu, aby obdržela alespoň jednu budovu za účelem ukrytí osob, které ji užívají. Budovu nelze oddělit od země (11)(41).

Dle Článku 526 Občanského zákoníku jsou dále budovami, dle objektu, ke kterému se vztahují:

- požívací právo nemovité věci,
- věcná břemena či služby k pozemkům,
- akce, které mají tendenci se považovat za budovy (11).

Typologie nemovitostí

Nemovitosti jsou dány nejen žánrem, ale i typem stavby, užíváním a jejich držením. Následující členění (viz Tabulka č. 1) umožňuje segmentovat každou kategorii nemovitostí podle různých dílčích trhů (41).

REZIDENČNÍ	Konstrukce	Držba (Služba)	Použití
Individuální (dům) Kolektivní (byt) Služby rezidencí Hotely	Nový Rekonstruovaný Původní	Hlášení Požitek Volný čas	Soukromí Veřejnost Časový podíl
NEREZIDENČNÍ	Konstrukce	Držba (Služba)	Použití
<u>Komerční nemovitost</u> Obchody Obchodní prostory Úřady	Klasické Inteligentní budovy Obchodní centra	Lokativ Leasing Plné vlastnictví	Správce Investoři Soukromé společnosti
<u>Průmyslové stavby</u> Průmyslové sklady Ateliéry, obch. prostory Rostliny, těžký průmysl	Klasické Obchodní centra	Lokativ Leasing Plné vlastnictví	Správce Soukromé spol. Veřejné spol.
<u>Jiné stavby</u> Památník - turistika Zdraví/Vzdělání Kasárny, věznice Infrastruktura	Umělecká díla	Veřejnost	Soukromé. spol. Společenství

Tabulka 1: Typologie nemovitostí Francie (Zdroj: Vlastní zpracování na základě (41))

Při oceňování nemovitostí je dále nutné brát v potaz Zákoník územního plánování (Code de l'urbanisme), který se člení na legislativní a regulativní část. Legislativní i regulační část vymezuje regulaci územního plánování, režim vztahující se na stavby, vývoj a jejich demolice, správu půdy a implementace služeb, zařízení a podniků (11).

Zákoníkem územního plánování se řídí Plán územního plánování (PLU). Jedná se o hlavní urbanistický dokument pro územní plánování. PLU může být

vypracován na úrovni obce nebo na úrovni mezistátní správy, společenství obcí, aglomerace nebo městské komunity (11).

Místní městský plán obsahuje:

- Zpráva o prezentaci,
- projekt udržitelného rozvoje,
- orientace plánování a programování,
- nařízení,
- přílohy (11).

V této diplomové práci se zaměřuji na rezidenční nemovitosti, konkrétně byty. Rezidenční nemovitosti jsou budovy, ve kterých se jednotlivci rozhodnou žít po určitou dobu nebo celý svůj život. Z tabulky č. 1 je zřejmé, že do rezidenčních nemovitostí lze zařadit tradiční domy, byty, služby rezidencí, hotely a domovy důchodců. Věznice a nemocnice se do této skupiny nezačleňují a to z důvodu, že nejsou výsledkem úmyslné volby. Věznice i nemocnice jsou zařazeny do kategorie jiných staveb (41).

Byt

Pojem byt je definován v zákoníku bydlení a stavebnictví a jeho minimální velikosti jsou stanoveny ve vyhlášce 2017-920 ze dne 9. května 2017. Jedná se o část nemovitosti zahrnující několik místností, které tvoří sestavu určenou k bydlení. Byt zaujímá pouze část budovy a obvykle se nachází ve městě. Byt má nejméně jednu hlavní místnost, která má plochu o velikosti minimálně 9 m² a výškou stropu minimálně 2,20 metrů nebo obytným prostorem o velikosti minimálně 20 m³ (11)(42).

1.2.3. Pronájem

S pojmem nemovitá věc je velmi často spojován pojem pronájem. Jelikož se v této diplomové práci zaměřuji na rezidenční nemovitosti, definuji pronájem nejen obecně, ale i z hlediska rezidenčních nemovitostí.

Pronájem je ve Francii definován v Článku 1709 občanského zákoníku. Pronájem věcí je stanoven smlouvou, v níž se jedna strana zavazuje, že druhé straně poskytne věc na stanovenou dobu, která je povinna zaplatit stanovenou cenu (11).

V Článcích 1714, 1717, 1737 Občanského zákoníku je stanoveno, že pronájem může být uzavřen písemně nebo ústně. Nájemce má právo pronajmout, dokonce i přeradit pronájem na někoho jiného, jestliže tato možnost nebyla zakázána. Nájemní smlouva automaticky zaniká uplynutím stanoveného termínu, který byl stanoven písemně, aniž by bylo nutné podat oznámení. Smlouva o pronájmu není ukončena smrtí pronajímatele nebo nájemce (11).

Hlavní legislativa týkající se pronájmu rezidenčních nemovitostí je obsažena v zákoně Memraz-Malandain. Zákon stanovuje, že pronájem má být poskytnut minimálně na tři roky v případě, že pronajímatelem je fyzická osoba. Pokud je pronajímatelem právnická osoba, činí minimální doba pronájmu 6 let. Na konci nájemní doby má nájemce právo zůstat v pronájmu za stejnou výši nájemného. Toto právo zaniká pouze v určitých případech. A to například v případě, kdy majitel chce majetek prodat či chce, aby majetek využíval člen jeho rodiny, nebo nájemce porušil podmínky nájemní smlouvy. Nájemné těchto nemovitostí je uváděno v eurech za měsíc, bez nákladů na služby a daní. Občanský zákoník stanovuje náklady na údržbu, které mohou být přeneseny na nájemce (12).

Při stanovování ceny nájemného je důležité posuzovat určité místní charakteristiky. Tyto charakteristiky jsou definovány v Článku R145-3 Obchodního zákoníku takto:

- umístění v budově, kde se daný prostor nachází – jeho povrch, objem, pohodlí a přístup k veřejnosti,
- význam postižených ploch, respektive příjmu veřejnosti, provoz nebo z různých činností vykonávaných v prostoru,
- rozměry, struktura jednotlivých částí a jeho přizpůsobení,
- stav údržby, zastarávání nebo bezpečnost a dodržování norem stanovenými právními předpisy,
- povaha a stav zařízení a provozních prostředků dostupných pro nájemce (11).

1.2.4. Katastr nemovitostí

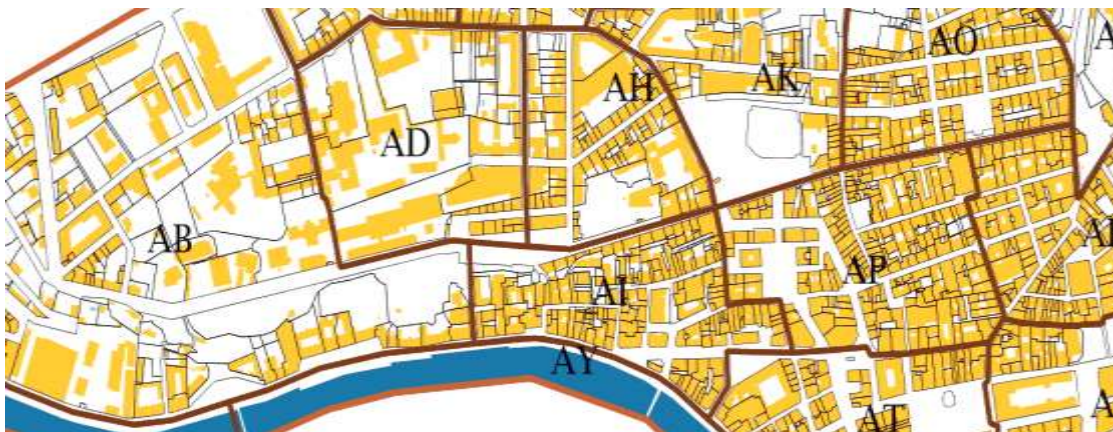
S oceňováním nemovitých věcí souvisí i katastr nemovitostí, který znalcům poskytuje údaje, které slouží jako podklady pro ocenění. Katastr nemovitostí je ve Francii veřejně přístupný. Na rozdíl od České republiky jsou v bezplatné verzi poskytnuty pouze základní informace (viz. Obrázek č. 3).

Katastr nemovitostí umožňuje poznat umístění, vymezení a konzistenci majetku. Dále umožňuje identifikovat vlastníka pozemku a napomáhá v hledání daňových informací (43).

Jedná se o oficiální systém registrace pozemků ve Francii. Systém je veden francouzským katastrem nemovitostí, který je pod záštitou daňové správy, Generálním ředitelstvím veřejných financí (DGFIP). Generální ředitelství vytvořilo aktualizovanou digitální databázi katastrálních listů, tzv. Minutní plán ochrany (PMC). Titulové plány se nazývají plány katastru (viz Obrázek č. 2) a ukazují číslované pozemky, na kterých je založeno vlastnictví těchto pozemků. Samotné plány neposkytují podrobnosti o vlastníkově nemovitosti nebo všech jeho vlastnictvích či věcných břemenech na dané nemovitosti. Aby bylo možné získat informace o nemovitostech vlastněných určitou osobou, je nutné požádat o získání výpisu katastru nemovitostí (13)(14)(44).

Katastr nemovitostí nevykazuje přesné hranice mezi nemovitostmi, a tudíž se nejedná o konečné prohlášení o právních hranicích pozemků, které se stanovuje pouze pozemkovým průzkumem (13).

Francouzský katastr nemovitostí umožňuje bezplatnou konzultaci s katastrálními listy jednoduchou vizualizací nebo dodáním dokumentů v digitální nebo fyzické podobě. Dodání dokumentů v digitální a fyzické podobě je zpoplatněno (sazba je stanovena vyhláškou). Plány katastru nemovitostí lze prohlížet a stahovat online na webu CadastreFrance. Pomocí tohoto webu lze prohlížet pozemky a stavební pozemky, měřit jejich plochu, objednávat plány nebo přímo tisknout z webu (13)(14).



Obrázek 2: Výřez z katastrální mapy (14)

Katastr nemovitostí se skládá z:

- Katastrálního plánu, který zobrazuje pozemky a stávající budovy.
- Sekce, které poskytují svůj identifikátor pro každý pozemek, adresu, její kapacita, komunální problematika jejího vlastníka a údaje o převodech.
- Katastrální matice, která pro každého vlastníka shrnuje majetek, který má v obci, s jejich soudržností a hodnocením (43).

Nom du CDIF de référence (<i>název reference</i>)	Lyon - exteriér
Nom de la commune (<i>název obce</i>)	Lyon 1
Identifiant cadastral de la feuille (<i>identifikátor katastrálního listu</i>)	000 AH 01
Échelle d'origine (<i>původní měřítko</i>)	1/500
Orientation (<i>orientace</i>)	Nord (sever)
Coordonnées en projection (<i>projekční souřadnice</i>)	RGF93CC46
Qualité (<i>kvalita</i>)	
Tolérance applicable (<i>použitelná tolerance</i>)	25
Date de dernière mise à jour en CDIF (<i>datum poslední aktualizace v CDIF</i>)	4.8.2011
Date de dernière mise à jour sur (<i>datum poslední aktualizace</i>)	4.8.2017

Obrázek 3: Informace získané z katastru nemovitostí (14)

Ve Francii slouží katastr nemovitostí jako základ pro výpočet daně z nemovitosti. Daň z nemovitosti je daň uložená majiteli, bez ohledu na to, zda nemovitost skutečně obývá nebo ji pronajímá. Daň je splatná k 1. lednu daného

roku. Daň z nemovitosti se týká budov i pozemků. Splatnou částku stanovuje místní zastupitelstvo, ale výpočet a výběr daně provádí ústřední vládní daňový úřad. Daň z nemovitosti je stanovena daňovou sazbou v závislosti, zda se jedná o domov nebo druhý domov (13).

1.2.5. Měření ploch

Při měření ploch ve Francii je používán metrický systém, kde jednotlivé plochy jsou měřeny v metrech čtverečních. Aplikace jednotlivých ploch je závislá na účelu ocenění. Pro ocenění nemovitostí je velmi důležité znát definice následujících ploch.

Hrubá stavební plocha – „surface hors Oeuvre Brute“ se používá při výpočtu stavebních nákladů. Tato plocha je definována ve francouzském Zákoníku územního plánování jako celková podlahová plocha, která je měřena od vnějších stěn a zahrnuje vše, co se v dané ploše nachází, jako jsou schodiště a výtahové šachty, pomocí nichž jsou přístupné balkóny, terasy, sklepy a podkrovní místnosti (12).

Čistá stavební plocha – „surface hors Oeuvre Nette“ je definována ve francouzském Zákoníku územního plánování, jako celková plocha, od které se odečítá:

- střešní prostor pro ubytování, který má světlou výšku menší než 1,8 metru a nosnost podlah nižší než 250 kilogramů na jeden čtvereční metr,
- suterénny prostory, které mají světlou výšku nižší než 1,8 metru,
- balkóny a terasy, včetně neuzavřených prostor v přízemí a parkovacích míst uvnitř objektu (12).

Obytná plocha – „surface Habitable“ je definována ve francouzském zákoníku bydlení a stavebnictví. Jedná se o podlahovou plochu, ve které nejsou obsaženy stěny, příčky, schodiště a oblouky vytvořené otevřením dveří a oken (12).

Soukromá plocha – „Loi Carrez“ se musí povinně použít u všech obytných transakcí uskutečněných od roku 1997. Jedná se o obytnou plochu, do které se nezahrnují samostatné prostory o velikosti menší než 8 m² (12).

Plocha užitná – „surface Utile“ je definována jako podlahová plocha měřená od vnitřní strany obvodových stěn, bez sloupů, nosných zdí, schodišť, výtahů, větracích

šachet a potrubí. Do užitné plochy se zahrnují haly, odpočívadla, chodby a prostory s WC. Užitná plocha se nejčastěji používá při obchodních transakcích s nemovitostmi (12).

Plocha vážená – „surface Ponderee“ se používá v případě bytů s terasami či mansardovou střechou nebo u tradičních obchodních jednotek, ve kterých je celková plocha vyjádřena relativní hodnotou na přední a zadní část. Váha oblastí není prováděna podle zákona, ale podle praktických pravidel stanovených a používaných profesionály (12).

1.2.6. Znalec a realitní expert

Ve Francii stejně jako v České republice existují znalci i odhadci. Znalci ve Francii jsou jmenováni pro různé obory, a to i pro obor nemovitosti. Tržní hodnotu nemovitostí může ovšem ve Francii stanovovat pouze odhadce, tzv. realitní expert.

Znalec

Znalec je jmenován soudcem nebo státním zástupcem, který poskytuje rady ohledně problémů souvisejících s danou činností. Stejně jako v České republice, musí znalec složit slib a být zapsán v seznamu znalců v oboru nemovitostí vedený odvolacím soudem (26).

Znalec má následující povinnosti:

- V případě přijetí mise, má odhadce povinnost daný úkol dokončit.
- Svou činnost musí provádět v úctě, důstojnosti a nápravě.
- Své povinnosti plnit nestranně.
- Zachovat svou nestrannost a to tak, že vyloučí jakýkoli tlak nebo vliv.
- Respektovat profesní tajemství.
- Podat svá zjištění v předem dohodnutých termínech (9).

Znalec si rovněž musí trvale udržovat aktualizaci svých znalostí, a to znalostí z oblasti technické, ekonomické, právní, daňové a účetní (9).

Znalce může odvolat soudce nebo státní zástupce, který ho do funkce jmenoval. Znalec může být odvolán i na vlastní žádost nebo vyskytnou-li se okolnosti potřebné

k odstoupení, jako je dlouhodobá nepřítomnost, nemoc nebo vážné a trvalé postižení (11).

Znalec svá zjištění podává ve znaleckém posudku, který by měl být jasný a přesný. Znalec by měl používat jednoduchý jazyk. Dále by měl znalecký posudek být stránkovaný, datovaný a podepsaný znalcem. Znalecký posudek může mít podobu podrobné zprávy, souhrnné zprávy nebo osvědčení o odbornosti (9).

Podrobná zpráva zahrnuje návštěvu budovy odhadcem, a to v ideálním případě v plném rozsahu. Zpráva bude obsahovat ustanovení o poslání, zveřejnění a používání, zeměpisné umístění, popis majetku, kvalitativní posouzení, hodnocení, závěr a přílohy (9).

Souhrnná zpráva zahrnuje návštěvu budovy za stejných podmínek jako u podrobné zprávy. Jediným rozdílem souhrnné zprávy od podrobné je interpretace závěrů. U souhrnné zprávy jsou závěry vyjádřeny stručnějším způsobem (9).

Osvědčení o odbornosti se obecně používá pro opakované hodnocení nebo pro hodnocení řady budov. Osvědčení je charakterizováno přehlednou a standardizovanou prezentací odborných znalostí. Odhadce navštívil prostory, shromáždil a zpracoval základní údaje a provedl stejné výpočty jako v předešlých dvou případech. Prezentace výsledků má podobu více či méně rozvinutou (9).

Znalecký posudek musí obsahovat:

- Poslání
 - Identita klienta nebo hlavního povinného, jeho vztah k majetku, kterému má být stanovena hodnota.
 - Přesná definice účelu poslání: musí být uvedeno, zda se nemovitost posuzuje v současném stavu nebo v budoucím stavu.
 - Identifikace vlastnictví nebo práv, která mají být posouzena.
 - Datum ocenění, datum přípravy, datum návštěvy.
 - Zmínka o návštěvě, v níž je uvedeno, zda bylo možné získat přístup do všech prostor.
 - Použité předpoklady a definované hodnoty.

- Seznam dokumentů a informací poskytnutých klientem a používaných znalcem.
- Geografická situace – konkrétní místo, lokalita, prostředí a okolí, silniční doprava a městská doprava.
- Právní situace vlastnictví – označení vlastnického nebo právního charakteru majetku nebo práva.
- Urbanistická a administrativní situace – klasifikace nebo zónování, veřejné služby, projekty, které by mohly ovlivnit majetek, stavební schopnost.
- Popis nemovitosti – povaha a důslednost vlastnictví, přiřazení, plocha pozemku a budovy, vybavení a přílohy k objektu (parkoviště, sklepy, aj.).
- Situace pobytu – obsazenost budovy.
- Kvalitativní hodnocení.
- Studie na trhu.
- Ohodnocení – výběr použitých metod hodnocení a jejich odůvodnění + výpočty.
- Závěry.
- Přílohy – fotografie, podmínky pronájmu, územně plánovací dokumenty, aj. (9).

Realitní expert

Realitní expert soustřeďuje svoji činnost na stanovení hodnoty nemovitosti na trhu nebo nájemní hodnoty nemovitosti bez ohledu na její povahu v době vypracování odborné zprávy. Jedná jménem jednotlivce, banky, pojišťovny, spravedlnosti, daňové správy nebo realitního hráče. Realitní experti jsou zapsáni v národním seznamu právních odborníků připraveným úřadem kasačního soudu (11)(45).

Aby se člověk mohl stát realitním expertem, musí splňovat přinejmenším:

- potřebné znalosti získané určitým vzděláním, které musí být doloženo diplomem,

- nebo být držitelem vysokoškolského diplomu a zúčastnit se specifického tréninkového kurzu,
- nebo získat profesionální zkušenosti během sedmi let praxe realitních disciplín, z toho alespoň čtyři roky se zabývat ohodnocením nemovitostí (9).

O odvolání realitního experta může rozhodnout předseda odvolacího nebo kasačního soudu. Expert může být odvolán i na vlastní žádost nebo vyskytnou-li se okolnosti potřebné k odstoupení, jako je dlouhodobá nepřítomnost, nemoc nebo vážné a trvalé postižení. Předseda soudu odhadce odvolá v případě, kdy nesplňuje podmínky bydliště nebo odbornou praxi požadovanou pro přeregistraci (11).

Realitní expert svá zjištění podává v odborné zprávě, která je nepostradatelným dokumentem v oblasti rodinných konfliktů a dědického řízení. Jedná o úplnou zprávu o nemovitosti. Odborná zpráva se nevěnuje pouze vlastnostem nemovitosti, ale také poskytuje komplexní studii trhu. Zjišťování, které musí odhadce provádět za účelem plnění úkolu vedoucího k vypracování odborné zprávy, se může lišit v závislosti na druhu nemovitosti či na druhu vlastnického práva (9)(46).

Dále může realitní expert podávat oznámení o hodnotě. V případě oznámení o hodnotě musí být hodnotící názor stručný a přesný. Oznámení o hodnotě je užitečným dokladem pro rychlou představu hodnoty nemovitosti. Oznámení může sloužit jako podpora prodeje majetku nebo k prokázání hodnoty majetku potenciálním kupcům, notářům, bankéři či daňové správě (46).

1.2.7. Základní oceňovací metody

Pro odhad tržní hodnoty se ve Francii nejčastěji používají dvě hlavní metody. Jedna z metod je srovnávací metoda. Jelikož tato metoda nezohledňuje potenciální příjmy z nemovitosti, další používanou metodou je investiční přístup, který je založen na příjmovém toku ve srovnání s tržní hodnotou a kapitalizací podle poměrů kapitalizace v závislosti na druhu vlastnictví a znalosti trhu.

Jak již bylo zmíněno, ve Francii není oceňování nemovitostí státem regulováno. Hlavní subjekty věnující se oceňování nemovitostí používají doporučené praktiky zaznamenané v Listině znalostí v oblasti oceňování nemovitostí (La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière), kterou vydal Institut Français de l'Expertise

Immobiliere. V tomto dokumentu jsou definovány základní pojmy používané při oceňování nemovitých věcí, ale i následující metody oceňování.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je nejpoužívanější metoda ve Francii. Používá ji nejen správa, ale i odborníci ze soukromé sféry a soudy, které se musejí zabývat spory týkající se tržních hodnot nemovitostí (41).

Porovnávací metoda slouží k odhadu tržní hodnoty majetku a spočívá v porovnání oceňovaného majetku s majetkem rovnocenného typu a umístění, jež má nejbližší možný termín ke dni odhadu. Tato metoda je také nazývána jako „metoda založená na tržním nebo přímém srovnání“. V závislosti na typu nemovité věci (majetku) se mohou pro měření použít obytná plocha, použitelná nebo vážená užitná plocha nebo jednotka (parkovací místo, ložnice, lůžko, sedadlo, hektary, atd). Tato metoda se nejčastěji používá při oceňování rezidenčních nemovitostí (9)(12).

Oceňování se provádí porovnáním majetku s jinými podobnými transakcemi na trhu, které splňují požadované kategorie hodnotových kritérií. Hlavními zdroji údajů o podobných transakcích jsou notáři, hypoteční správci a realitní agenti. Odhadce musí vybrat ty prodeje od těchto zdrojů, které se uskutečnily v okamžitém dílčím trhu předmětu ocenění. Cílem tohoto výběru je získat homogenní vzorek (10)(41).

Metoda kapitalizace příjmů

Jedná se o metodu sloužící k odhadu tržní hodnoty majetku a spočívá v tom, že vychází buď ze zjištěného nebo stávajícího příjmu či z teoretického nebo potenciálního příjmu (přijatý nájem nebo hodnota tržního nájemného). Mohou se počítat různými způsoby v závislosti na základu daného příjmu (skutečné nájemné, tržní nájemné, čistý zisk), kterým odpovídají různé výnosnosti (9).

Ve Francii vychází obecně z:

- čistého ročního nájemného před zdaněním a před poplatky z pronájmu, zejména u nemovitostí v obchodním vlastnictví nebo,
- roční tržní ceny za pronájem před zdaněním a před poplatky z pronájmu, zejména u obytných nemovitostí (9,10).

Je potřeba určit:

- Jelikož je tato metoda založena na skutečném nebo potenciálním hrubém příjmu, může se vztahovat pouze na majetek, který je pronajat nebo bude s velkou pravděpodobností pronajat, tudíž je nutné určit daný příjem z nemovitosti.
- Výnosnost (kapitalizaci).
- Dále musí vzít v úvahu zeměpisné situace, stav údržby a zchátrání, použití nemovitosti, umístění nájemného na trhu, vlastnosti specifické pro nemovitost a další (10).

K výpočtu této metody se používají následující výnosnosti a diskontní sazby:

- Teoretická míra kapitalizace T1, která se používá pro výpočet tržní hodnoty budovy nebo místa z hodnoty nájemného potenciálního trhu.
- Teoretická míra kapitalizace T2, která má zaplatit počáteční investice, včetně ceny zaplacené prodejci a neodstranitelných daní z převodu zaplacených států a ostatních nákladů na pořízení. Tato sazba se nečastěji používá v oblasti nemovitostí pro podnikání.
- Efektivní kapitalizační sazba – T3, která se používá pro výpočet tržní hodnoty nemovitostí pronajatých ze stávajících nájmu.
- Efektivní výnos – T4, která se používá pro výpočet skutečně vybraného nájemného, tržní hodnoty a nákladů na získání a předávání daní.
- Rentabilita čistého zisku – T5, která umožňuje uživatelům dosáhnout tržní hodnoty objektu a tím vydělávat skutečné příjmy z pronájmu, po odečtení nákladů spojených s budovou a podporováním majitele.
- Míra kapitalizace čistého zisku – T6 je poměr čistých příjmů z pronájmů a nákladů ke krytí tržní hodnoty nebo prodejní ceny bez poplatků a transferových daní.
- Vnitřní výnosové procento vyjadřuje stanovenou průměrnou ziskovost celkového kapitálu investovaného do investice v průběhu času.

- Diskontní sazba se používá pro výpočet současné hodnoty součtu finančních toků a je vyjadřována k danému období (9).

Metoda diskontovaných peněžních toků

Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF) se nejčastěji používá při oceňování aktiv a ve financích. Vyjadřuje jaká je pravděpodobnost, že aktivum bude generovat příjmy. Tato metoda se používá u vyvíjejících se nemovitostí, restrukturalizovaných nemovitostí a nemovitostí, které jsou zjevně podhodnoceny. Délka použitého období umožňuje vyhlazení změn (10).

Metoda je založena na tom, že hodnota aktiva se rovná diskontovanému součtu jeho budoucích příjmů. Aktualizace se týká opakovaných provozních toků a konečné hodnoty nemovitosti (41).

Opakovanými provozními toky jsou čisté příjmy, tj. výnosy z pronájmu po odečtení všech nákladů, které pronajímatel obvykle platí za rentu, kterou obdrží, včetně údržbářských prací, bez ohledu na daň z příjmů a splácení půjček. Hlavní opravy můžeme odečíst od příjmu, nebo z hodnoty investice (41).

U této metody se usiluje o tržní hodnotu určenou pouze fyzickými, právními a ekonomickými vlastnostmi nemovitosti. Hodnota nemovitosti na konci časového období závisí na tržních podmínkách převládajících v budoucnosti (41).

K výpočtu hodnoty nemovitosti metodou diskontovaných peněžních toků se používá diskontní sazba. Diskontní sazba vyjadřuje míru návratnosti, kterou trh vyžaduje pro tento typ investice (41).

Tato metoda spočívá v diskontování budoucích výnosů z veškerého majetku, od kterých jsou odečteny všechny poplatky. Za tyto poplatky jsou považovány daně, které nájemce nezohledňuje, neobsazené pracovní doby, marketingové náklady, náklady na zaměstnance, a další (10).

Hedonistická metoda

Tato metoda je vhodná ke stanovení hodnoty heterogenních nemovitých věcí, jako jsou například byty. Hedonistická metoda se skládá ze statistického zkoumání základních charakteristik bytů, které v dané lokalitě významně ovlivňují jejich ceny

a následně dají každému z nich tržní hodnotu. Pomocí této metody se získává tržní cena aktiva s poměrně malou odchylkou (41).

Hodnota nemovitosti stanovená pomocí Hedonistické metody se stanoví pomocí matematického modelu. Nejpoužívanějším matematickým modelem je lineární regrese:

$$V = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_iX_i + b_nX_n + e$$

Kde:

V = hodnota položky nebo závislé proměnné (vysvětlená proměnná)

X_i = vysvětlující proměnné ($i = 1, \dots, n$)

b_0 = konstanta

b_i = odhadovaný koeficient pro proměnnou i

e = pojem chyby nebo zbytku (41).

Metoda podnikových poměrů

Metoda podnikových poměrů se vztahuje na řadu vlastností specifického charakteru a to zejména „monovalentního“ charakteru. Monovalentní charakter mají ty nemovité věci, které byly postaveny za účelem jediného použití nebo které byly podle judikatury modifikací na jedno použití tak, že by bylo nutné věnovat značnou práci, aby byla nemovitá věc přiřazena k jinému použití (10).

Metodou podnikových poměrů jsou oceňovány nemovitosti, jako jsou kliniky, nemocnice, hotely, kina, divadla a další. Dále se tyto metody používají v oblasti rekreačních nemovitostí a některých maloobchodních prostor. Tyto metody jsou v podstatě odvozené z příjmů nebo srovnávacích metod. Bere však v úvahu skutečně dosažený nebo potenciální obrát, hrubý zisk z podnikání prováděného v prostorách a procento obrátu přijatého v nájemném (9,10).

Metoda reprodukčních pořizovacích cen

Metoda spočívá v rekonstituci nákladů na majetek po odečtení odpovídajícího znehodnocení. Reprodukční pořizovací cena budovy zahrnuje daň ze základní nemovitosti, tak i daň z budov a zařízení, které jsou s ní spojeny. Tato metoda se obvykle používá při posuzování stávajících standardních budov nebo ekvivalentu, který je na trhu dostupný. Tato metoda se nazývá také „Metoda nahrazení nákladů“ (9).

Tuto metodu lze vypočítat třemi různými způsoby:

- Náklady na podobnou náhradu: je tržní hodnota pozemků plus náklady na rekonstrukce budov a staveb, vedlejší náklady na provoz a nevratné DPH. Metoda nákladů na podobnou náhradu je používána velmi málo. Obvykle je používána pro pojistné hodnoty budov.
- Náklady na ekvivalentní náhradu: tržní hodnota pozemků zvýšená o náklady na ekvivalentní rekonstrukce budov, za předpokladu, že majetek byl v současné době přestavěn z běžných povrchů, materiálů a zařízení, které odpovídají dnešní době.
- Tržní hodnota nemovitosti: je brána jako celek s navýšením o nákupní náklady a poplatky a jiné konverzní práce potřebné ke spuštění konkrétní firmy. Stávající nebo standardní budova se hodnotí v případě, kdy je na trhu k dispozici její ekvivalent (10).

1.2.8. Příklad ocenění bytu

Pro lepší přiblížení metod oceňování nemovitých věcí používaných ve Francii, uvedu ocenění bytu pomocí nejpoužívanější metody, a to konkrétně Porovnávací metody. Jako podklad pro ocenění jsem použila odbornou zprávu zveřejněnou na internetu. Ocenění jsem provedla u jiného bytu, tudíž odborná zpráva sloužila pouze jako vzor (47).

Předmětem odborné zprávy je stanovení tržní hodnoty bytu k 10. 8. 2017. O stanovení tržní hodnoty bytu požádal pan Gruffin Julien, Rue Servient, Lyon.

a) Souhrn

Byt se nachází na ulici Rue Garibaldi, číslo popisné 257 ve městě Lyon, městská část Lyon 3. Byt obsahuje 3 pokoje. Vážená plocha bytu činí 70 m² a obytná plocha činí 63 m². V bezprostřední blízkosti bytu se nachází veškerá občanská vybavenost. V okolí je dobrá dopravní dostupnost. Železniční stanice i městská hromadná doprava se nachází do 500 metrů od bytu. Byt má vybavenou kuchyň (31).



Obrázek 4: Umístění bytu Lyon, Rue Garibaldy 257 (20)

Realitní expert má k dispozici následující dokumenty: plán bytu, závěrečné zápisy ze schůze spoluvlastníků, kopie probíhajícího pronájmu, doklad o spoluvlastnictví, doklad o výši částky daně z nemovitosti a doklad o výdajích na energie.

Místní šetření bylo provedeno dne 15. srpna 2017 za přítomnosti pana Gruffina Juliana. Tržní hodnota bytu je stanovena porovnávací metodou, a to konkrétně pomocí statistické regrese.



Obrázek 5: Fotografie oceňovaného bytu (47)

b) Popis majetku

Budova:

Budova byla zkolaudována v roce 1985. Jedná se o cihlový objekt, který je v dobrém technickém stavu. Má 4 nadzemní podlaží a je vybavena výtahem a interkomem. V roce 2007 byly rekonstruovány společné prostory a to v hodnotě

3500 Euro. Dále v roce 2008 byla rekonstruována fasáda budovy, jejíž cena činila 10 000 Eur. V roce 2016 byl vyměněn výtah (5 000 Eur) (31).



Obrázek 6: Budova (20)

Byt:

Byt se nachází ve 3. patře a je orientován na jih. Z bytu je výhled na okolní památky. Byt se skládá ze tří pokojů, 1 koupelny a 1 WC. Stav údržby není příliš dobrý. V následujících letech je potřeba vyměnit okna, topení, elektroinstalaci a obklady stěn a podlah. Dále je potřeba byt vymalovat. V následujících tabulkách je zobrazen přehled místností včetně jejich velikosti a výpočet vážené plochy bytu (31).

Místnost	Plocha
Koupelna	10 m ²
Kuchyň	25 m ²
Pokoj 1	14 m ²
Pokoj 2	11 m ²
WC	3 m ²
Obytná plocha bytu	63 m²

Tabulka 2: Přehled místností (Zdroj: vlastní zpracování)

Popis	Plocha	Váha	Vážená plocha
Byt	63 m ²	1,00	63 m ²
Společné prostory	10 m ²	0,40	4 m ²
Balkon	10 m ²	0,30	3 m ²
Vážená plocha bytu			70 m²

Tabulka 3: Výpočet vážené plochy (Zdroj: vlastní zpracování)

c) Situace pronájmu

Měsíční nájemné bytu činí 665 Eur.

d) Ocenění bytu

K porovnání byla vytvořena následující databáze porovnatelných bytů:

Označení inzerátu	Adresa	Podlaží	Počet pokojů	Plocha	Prodejní cena v Eurech	Cena/m ² v Eurech
26/07/17	Lyon, Rue de Lac	3	2	45 m ²	140 000	3 111
31/07/17	Lyon, Rue des Rancy	1	3	70 m ²	205 000	2 929
02/08/17	Lyon, Rue Paul Bert	1	3	52 m ²	140 000	2 692
08/08/17	Lyon, Rue de Rachais	2	3	62 m ²	159 900	2 579
10/08/17	Lyon, Rue Jaboulay	3	2	48 m ²	120 000	2 500

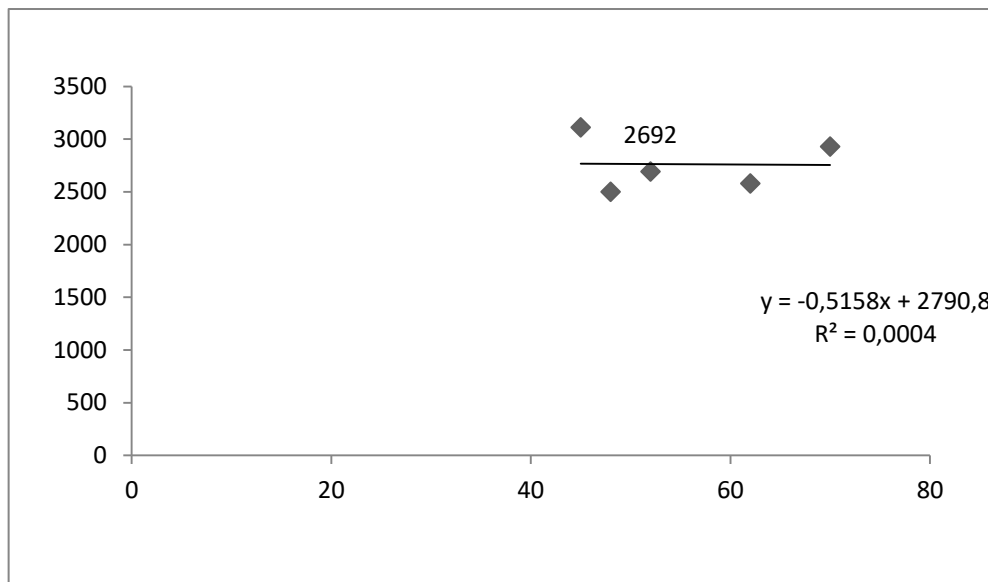
Tabulka 4: Databáze pro porovnávací metodu (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))

Z vytvořené databáze se vypočítá průměrná prodejní cena, průměrná cena za m² a extrémy (viz Tabulka 5).

Průměr	152 980 Eur	2 762 Eur/m ²
Extrémy: minimum	120 000 Eur	2 500 Eur/m ²
maximum	205 000 Eur	3 111 Eur/m ²

Tabulka 5: Příklad ocenění - Zjištěné hodnoty z databáze (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))

Po stanovení průměrné ceny, průměrné ceny za m^2 a extrémů se provede regresní analýza. Regresní analýza umožňuje prozkoumat vztah mezi průměrnou cenou za m^2 a výměrou srovnatelných bytů. Pomocí regresní analýzy se zjistí porovnávací hodnota za 1 m^2 (viz Graf č. 1) (25).



Graf č. 1: Regresní analýza (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))

Pomocí statistické regrese jsem získala porovnávací hodnotu 1 m^2 . Když tuto porovnávací hodnotu vynásobím váženou plochou bytu, získám Porovnávací hodnotu (viz Tabulka 6).

Porovnávací hodnota 1 m^2 získaná regresí	2 692	Eur/ m^2
Vážená plocha bytu	70	m^2
Získaná porovnávací hodnota bytu	188 440	Eur

Tabulka 6: Výpočet porovnávací hodnoty bytu (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))

Získanou porovnávací hodnotu upravím o korekce stavu údržby. Korekcemi jsou opravy související s bytem a opravy související se spoluvlastnictvím. Do korekcí souvisejících s bytem se zohledňuje stav údržby a dále i vybavenost kuchyně. Do korekcí souvisejících se spoluvlastnictvím se zohledňují práce na opravu budovy a dále nezaplacené práce na technických zařízeních.

- Stanovení hodnoty údržby

Hodnotu údržby stanovím součtem nákladů potřebných na rekonstrukci bytu (viz Tabulka 7).

Potřebné rekonstrukce	Náklady na rekonstrukci
Okna	3 500 Eur
Topení	2 000 Eur
Elektroinstalace	1 000 Eur
Obklady stěn a podlah	2 000 Eur
Malby	175 Eur
Celková hodnota údržby	8 675 Eur

Tabulka 7: Stanovení hodnoty údržby (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))

Po upravení Porovnávací hodnoty korekcemi jsem získala tržní hodnotu bytu získanou pomocí porovnávací metody (statistické regrese). Porovnávací hodnota k 10. srpnu 2017 činila 188 565 Eur (viz Tabulka 8).

Opravy související s bytem:	
Hodnota stavu údržby	-8 675 Eur
Přidaná hodnota za vybavenou kuchyň	300 Eur
Opravy týkající se spoluvlastnictví:	
Práce zaplacené za výzdobu budovy (fasáda+spol. prostory)	13 500 Eur
Nezaplacené práce na technických zařízeních (výtah)	-5 000 Eur
HODNOTA BYTU STANOVENÁ POROVNÁVACÍ METODOU	188 565 Eur

Tabulka 8: Stanovení hodnoty bytu pomocí porovnávací metody (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))

2. SROVNÁNÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ A METOD POUŽÍVANÝCH PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Po definování základních pojmů a základních metod oceňování nemovitých věcí v České republice a Francii jsem došla k závěru, že definice základních pojmů se v obou státech příliš neliší.

Liší se především osoby, které mohou vykonávat oceňovací činnost v oblasti nemovitých věcí. V České republice mohou oceňovací činnost vykonávat znalci a odhadci. Ve Francii se můžeme setkat také se znalci i odhadci. Znalci jsou jmenováni i pro obor nemovitosti. Stanovení tržní hodnoty nemovitosti může ve Francii vykonávat pouze odhadce tzv. realitní expert.

V obou státech se používají Evropské oceňovací standardy (EVS) i Mezinárodní oceňovací standardy (IVS). V České republice nejsou tyto standardy závazné, ale pouze doporučené. Ve Francii jsou standardy naopak závazné. V těchto standardech jsou stanoveny pojmy jako cena, hodnota, apod. Ve Francii někteří odhadci využívají i standardy Red Book vydané organizací RICS.

V České republice je katastr nemovitostí regulován státem, a to zákonem č.256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Ve Francii je katastr nemovitostí pod záštitou daňové správy. V obou státech je katastr nemovitostí veřejně přístupný. V České republice lze v dálkové bezplatné verzi katastru dohledat velké množství informací. Lze dohledat nejen vlastníka nemovitosti, druh nemovitosti, její plochu, ale i věcná břemena vedená u dané nemovitosti a mnoho dalších informací. Ve Francii jsou v dálkové bezplatné verzi dohledatelné pouze základní informace, jako je identifikátor katastrálního listu, orientace, projekční souřadnice, použitelná tolerance, datum poslední aktualizace a název obce. Další informace jsou dohledatelné pouze v placené verzi katastru nemovitostí. Sazebník placené verze je uveden na internetové stránce www.cadastre.gouv.fr. V České republice je v sazebníku uveden například poplatek za vklad do katastru nemovitostí (500 Kč), výpis z katastru nemovitostí (100 Kč, u dálkového přístupu 50 Kč) a katastrální mapu (50 Kč za každou započatou stranu A4). V sazebníku Francie je uveden poplatek za žádost o výpis z katastru nemovitostí (11 Eur) a dále poplatky za plán ve formátu A0 (9,50 Eur

v papírové podobě, 18 Eur v plastové podobě). U digitální podoby plánu ve formátu A0 se poplatky liší dle počtu stran. Čím více stran plán obsahuje, tím se cena za jednotku snižuje (8)(14).

V České republice jsou metody oceňování nemovitostí definovány v zákoně o oceňování a postup výpočtu je stanoven v prováděcí vyhlášce tohoto zákona. Naopak ve Francii není oceňování nemovitostí státem regulováno. Francouzští odhadci se řídí všeobecně uznávanými praktikami, které jsou zpracovány v Listině znalostí v oblasti oceňování nemovitostí.

I vzhledem k odlišnosti státní regulace v oceňování nemovitostí se používané metody oceňování v České republice a Francii příliš neliší. V obou státech se používá porovnávací, nákladový a výnosový způsob ocenění. Ve Francii je ovšem využívání metod oceňování komplexnější, a to především pro nepříliš často obchodované nemovitosti jako jsou například hotely, kina, divadla, apod.

3. ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

Pro analýzu trhu je důležité se věnovat segmentaci daných trhů. Nejprve popíšu stát jako celek a následně vybranou lokalitu v daném státě. Pro provedení analýzy trhu jsem si zvolila celé město Brno jako zastupitele České republiky a celé město Lyon jako zastupitele Francie.

3.1. SEGMENTACE ČESKÉ REPUBLIKY

Česká republika je vnitrozemským státem, který se nachází ve střední Evropě. Vznikla na území historických zemí Čech, Moravy a Slezska a sousedí s Polskem, Německem, Rakouskem a Slovenskem (48).

Samostatná se Česká republika stala až 1. ledna 1993, kdy došlo k rozdělení České a Slovenské Federativní Republiky. Od 1. května 2004 je Česká republika platným členem Evropské unie. Česká republika má rozlohu 78 865 km² a k 30. září 2016 má 10 572 427 obyvatel (48)(49).

Člení se do 14 krajů (Středočeský, Jihočeský, Plzeňský, Karlovarský, Ústecký, Královéhradecký, Pardubický, Liberecký, Vysočina, Jihomoravský, Olomoucký, Zlínský, Moravskoslezský a Hl. město Praha) (49).

Česká republika má dlouholetou tradici v oblasti průmyslu. V současné době se nejvíce rozšiřuje potravinářský průmysl a naopak klesá strojírenský průmysl. Tradičními průmyslovými odvětvími jsou textil a oděvy, výroba obuvi, porcelánu, keramiky a bižuterie. V zemědělství je nejvýznamnější produkce mouky, cukru, masa a piva (48).

Na severních hranicích České republiky s okolními státy se nacházejí převážně pohoří, ve kterých se vyskytují především domy pro rodinnou rekreaci, hotely a lyžařská centra. Západní a jižní část republiky je využívána pro zemědělství. Severovýchodní a východní část je zastoupena průmyslem, konkrétně těžebním a strojním. Po celé České republice najdeme stavby pro bydlení, komerční nemovitosti i průmyslové objekty (49).



Obrázek 7: Mapa České republiky (20)

3.1.1. Brno

Pro analýzu realitního trhu České republiky jsem si zvolila město Brno, které je druhým největším městem České republiky, a zároveň centrem Jihomoravského kraje. Brno se nachází na soutoku dvou řek, a to řeky Svatky a Svitavy v nadmořské výšce cca 200 m. Je krajským městem Jihomoravského kraje a je považováno za centrum Moravy. Jihomoravský kraj je tvořen 7 okresy: Blansko, Brno-město, Brno-venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo. V rámci České republiky Jihomoravský kraj sousedí s krajem Jihočeským, Pardubickým, Olomouckým, Zlínským a Vysočinou (15).

Brno je statutárním městem a je rozděleno do 29 městských částí: Bohunice, Bosonohy, Bystrc, Černovice, Chrlice, Ivanovice, Jehnice, Jih, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komín, Královo Pole, Líšeň, Maloměřice a Obřany, Medlánky, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Ořešín, Řečkovice a Mokrý Hora, Sever, Slatina, Střed, Tuřany, Útěchov, Vinohrady, Žabovřesky, Žebětín a Židenice (viz Obrázek č. 6). Rozloha města činí 230 km². Počet obyvatel města dle Malého lexikonu obcí k 1. 1. 2017 činil 377 973. Dále lze město Brno rozčlenit do 49 katastrálních území (15)(16).



Obrázek 8: Rozdělení Brna na městské části (15)

Historie města Brna se datuje kolem roku 1000, kdy vznikla osada u brodu přes řeku Svratku (nynější Staré Brno), která dala městu jeho jméno. Za první republiky bylo Brno hlavním městem země Moravskoslezské. Město bylo střediskem průmyslu, obchodu, školství a kultury (15).

Brnu se také říká univerzitní město. Nachází se tu 13 soukromých a veřejných vysokých škol. Mezi nejvýznamnější a nejznámější patří Masarykova univerzita, Vysoké učení technické a Mendelova univerzita. Dále je Brno centrem soudní moci České republiky. Sídli tu Ústavní soud, Nejvyšší soud, Okresní i Městský soud, Nejvyšší správní soud, Nejvyšší státní zastupitelství, Veřejný ochránce lidských práv a Úřad pro ochranu hospodářské soutěže. Dále k městu Brnu patří více než sedmdesátiletá tradice veletrhů a výstav. Brněnské výstaviště (viz. Obrázek č. 6) je považováno za nejkrásnější v Evropě (15)(17)(18).



Obrázek 9: Výstaviště Brno (17)

V Brně se nachází velké množství památek. Za největší památku města Brna je považován Hrad a pevnost Špilberk, který byl založen v první polovině 13. století. Mezi další památky lze zařadit například Vilu Tugendhat, která je zařazena do světového dědictví UNESCO, katedrálu sv. Petra a Pavla na vršku Petrov, Labyrint pod Zelným trhem, Kostnici u sv. Jakuba, Baziliku Nanebevzetí Panny Marie a mnoho dalších (15).

3.1.2. Segmentace trhu v Brně

Jelikož Brno je druhým největším městem České republiky a zároveň krajským městem, je samozřejmostí, že je tu vybudována veškerá občanská vybavenost (pošty, školy, zdravotnická, zařízení, policie ČR, aj.), která se z velké části nachází v centru města. Centrum města tvoří zástavba historických budov, jako jsou kostely, kláštery a další architektonické stavby. Je zde i velké množství historických bytových domů, v jejichž prvních nadzemních podlažích se nacházejí komerční prostory. Dopravní dostupnost Brna je velmi dobrá. Lze využít nejen silniční a železniční dopravu, ale také leteckou. Pro dopravu po Brně lze využít městskou hromadnou dopravu (MHD) (20).

Na centrum města Brna navazují oblasti, které jsou využívány pro bydlení. Objevují se zde bytové i rodinné domy. Většina rodinných domů se nachází v řadové zástavbě. Severně od historického centra je ulicová zástavba, která je tvořena velkými bohatě zdobených domů a vil. Převážná část staveb pro rodinnou rekreaci se nachází v okolí Brněnské přehrady. Okrajové části Brna jsou tvořeny zástavou průmyslových

objektů a obchodních center. Na jihu města se nachází rychle se rozvíjející oblast kancelářských budov (20).

3.2. SEGMENTACE FRANCIE

Francie je přímořský stát nacházející se v západní Evropě. Francie sousedí se Španělskem, Belgií, Lucemburskem, Německem, Švýcarskem a Itálií, Andorrou a Monakem (20).

Metropolitní Francie je rozdělena do 22 regionů a ty se dále člení na 96 departementů. Zámořskými departementy jsou Guadeloupe, Martinique, Guyana, La Reunion a Mayotte. Francie má rozlohu 551 500 km² a počet obyvatel k 1. 1. 2017 činil 66 991 000. Jižní hranici státu vymezují Pyreneje. Východní hranici vymezují Alpy a pohoří Jura. Jižní oblast je především hornatá plošina a severovýchodní oblast se skládá z kopců a lesů. Největšími a nejznámějšími městy ve Francii jsou Paris, Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Nice, Strasbourg, Bordeaux a Nantes (12,19).

Francii můžeme rozdělit dle světových stran na:

- severní Francie: Nord-Pas-de-Calais, Normandie, Pikardie,
- východní Francie: Champagne, Alsasko, Franche-Comté, Lotrinsko, Rhône Alpes,
- západní Francie: Akvitánie, Bretaň, Pays de La Loire, Poitou-Charentes,
- střední Francie: Auvergne, Burgundsko, Ile-de-France, Limousin, Údolí Loiry,
- jižní Francie: Riviera-Côte d'Azur, Languedos – Roussillon, Provence-Alpes-Côte d'Azur, Midi-Pyrenées (19).



Obrázek 10: Mapa Francie (20)

3.2.1. Lyon

Pro analýzu realitního trhu ve Francii jsem si zvolila město Lyon, které je druhým největším městem Francie. Lyon se nachází ve střední Francii a zároveň je i hlavním městem regionu Rhône-Alpes a hlavním městem departmentu Rhône. Počet obyvatel Lyonu k 1. 1. 2017 činil 514 707. Město Lyon je rozděleno na devět městských částí: Lyon 1, Lyon 2, Lyon 3 až Lyon 9 (12)(21)(29).



Obrázek 11: Rozdělení Lyonu na městské části (22)

Historie města Lyon sahá až do roku 43 př. n. l., které bylo založeno na západním břehu Saôny. Za druhé světové války bylo město střediskem hnutí odporu a v 19. století se z Lyonu vyvinulo významné průmyslové město (50).

Město Lyon je dodnes proslulé průmyslem s hedvábím, proto na každém rohu města najdeme obchod s hedvábím. Historie lyonské výroby hedvábí a textilního průmyslu je zobrazena v Musée Historique des Tissus (24).

Lyon leží na soutoku dvou řek, a to řeky Rhône a Saône. Mezi těmito řekami se nachází centrum města. Město je z větší části historické. Jednou z místních specialit jsou domovní pasáže zvané „tramboule“. Na kopci za řekou Saône se nachází Starý Lyon, který je nejnavštěvovanější částí města a zahrnuje jeden z nejrozsáhlejších komplexů renesančních budov v Evropě, který je zařazen do světového dědictví UNESCO (23)(24).

V centru historické části se nachází náměstí Place Bellecour, které je nejrozsáhlejší náměstí bez zástavby v Evropě. Dále se v této historické části nachází katedrála svatého Jana. Za památku Lyonu lze považovat i staré astronomické hodiny ze 14. století, které odbíjejí každou celou hodinu mezi polednem a čtvrtou hodinou odpolední. Dalšími památkami Lyonu jsou katedrála svatého Jana, obnovený amfiteátr, bazilika Panny Marie z Fourvière a mnoho dalších (21).



Obrázek 12: Place Bellecour (21)



Obrázek 13: Lyon (21)

3.2.2. Segmentace trhu Lyon

Vzhledem ke svému charakteru a velikosti je zde vybudována veškerá občanská vybavenost. Centrum města tvoří historické budovy se smíšeným využitím (bydlení, obchod a služby). V Lyonu se nachází velké množství vysokých budov.

Přízemí těchto vysokých budov jsou využívány pro obchodní činnost. Další nadzemní podlaží jsou využívány pro bydlení a hlavně kancelářskou činnost (20)(28).

Na centrum města navazují jak objekty občanské vybavenosti, tak i rezidenční zástavba. Rezidenční zástavbu tvoří především bytové domy. Rodinné domy se ve městě Lyon příliš nevyskytují. Několik rodinných domů se vyskytuje v městské části Lyon 3 a 6. Vyskytují se tu samostatně stojící rodinné domy, které mají obvykle dvě nadzemní podlaží a vstup do nich je ve druhém nadzemním podlaží po venkovním schodišti (20)(28).

Velké množství ploch veřejné zeleně se nachází na západě města. Dále se na západě a na jihu města nacházejí velká nákupní centra a průmyslové objekty (20)(28).

4. TVORBA DATABÁZE

Pro analýzu trhu je velmi důležitá tvorba databáze nemovitostí, která slouží jako podklad pro její provedení. Databáze byla tvořena od 1. ledna 2017 do 31. března 2017.

Pro provedení analýzy trhu jsem si zvolila město Brno jako zastupitele České republiky a město Lyon jako zastupitele Francie. Tyto města jsem zvolila z důvodu jejich porovnatelnosti. Jelikož Česká republika je vnitrozemní stát, bylo i město Lyon vybráno z důvodu jeho umístění ve vnitrozemí. Obě města jsou ve svých zemích považována za regionální. Brno i Lyon jsou důležitými silničními a železničními uzly a obchodními a průmyslovými centry. Počet obyvatel k 1. lednu 2017 činil v městě Brně 377 973 a v městě Lyon k 1. lednu 2017 činil 514 707. Analýzu provedu u celého Brna a celého Lyonu, a to z důvodu většího množství dat pro statistické vyhodnocení. Konkrétně se budu věnovat pronájmu a prodeji bytů v obou těchto městech (16)(29).

Pro tvorbu databáze pronájmu a prodeje bytů v Brně jsem využila internetový server Sreality.cz. Pro francouzský trh jsem využila internetové servery ParuVendu.fr, Seloger.fr a Explorimmo.fr. Jednotlivé inzeráty jsem stahovala ve třech obdobích. První část databáze je tvořena inzeráty, které jsem stahovala ke konci měsíce ledna a začátkem měsíce února. Druhou část databáze tvoří inzeráty stahované na začátku měsíce března 2017 a poslední část tvoří inzeráty stahované na konci měsíce března 2017. Jednalo se o inzerci nabízených bytů k prodeji, tudíž cena, za kterou byly dané nemovitosti skutečně prodány, se mohla lišit (30)(31)(32)(33).

Následně jsem provedla průzkum stažených inzerátů. Z databáze jsem vyřadila inzeráty, které by pro provedení analýzy trhu byly zkreslující. Nejčastějším důvodem pro vyřazení byla cena (nájemné) některých inzerátů, která byla uvedena pouze včetně poplatků za energie. Během zpracování databáze jsem využívala částky, které nezahrnovaly poplatky za energie.

Pro větší přehlednost a pro ulehčení analýzy jsem zpracovala přehled inzerátů, pro který jsem využila program Excel od společnosti Microsoft. Tento přehled jsem rozdělila na čtyři části, a to pronájem bytů v Brně, pronájem bytů v Lyonu,

prodej bytů v Brně, prodej bytů v Lyonu. V přehledu jsem uvedla tyto základní informace:

- číslo položky,
- městská část, ve které se byt nachází,
- velikost,
- dispozice/počet pokojů,
- u prodeje celkovou cenu a cenu za m^2 a u pronájmu celkové nájemné, přepočtené nájemné a nájemné za m^2 . Nájemné ve Francii jsem přepočítala pomocí směnného kurzu ke dni 31. 3. 2017, který dle ČNB činil 27,03 Kč za 1 Euro.

V době tvorby databáze byl počet nabízených nemovitostí, vysoký. Pro město Brno jsem získala 602 inzerátů, z toho 300 inzerátů pro pronájem bytů a 302 inzerátů pro prodej bytů. Pro město Lyon jsem získala 653 inzerátů, z toho 328 inzerátů pro pronájem bytů a 325 pro prodej bytů.

Město Brno je statutárním městem České republiky a lze ho rozdělit dle městských částí, kterých je 29 nebo dle katastrálních území, kterých je 49. Město Lyon je regionálním městem Francie a lze ho rozdělit dle městských částí, kterých je 9. Lyon je i v katastru nemovitostí členěn dle městských částí. Jelikož se v obou státech používá členění dle městských částí, inzeráty budou dále rozdělovány dle městských částí. (15)(28).

Jednotlivé inzeráty jsem nejprve rozčlenila dle městských částí, ve kterých se dané byty nachází. Následně jsem je seřadila dle dispozic. V analyzovaných státech se odlišně označuje místnost sloužící jako kuchyňský kout. V České republice máme dvě možnosti označení. První z nich je kk, kde kuchyňský kout je součástí obytné místnosti. Druhá z nich je x+1, kde x je počet obytných místností a další místnost je tvořena kuchyňským koutem. Ve Francii je kuchyňský kout zařazen do obytných místností, tudíž se dispozice označují 1, 2, ..., n pokojů. Po seřazení dle dispozic jsem u daných skupin vypočítala průměrné ceny, které jsem převedla do grafů z důvodu větší přehlednosti. Tyto grafy jsou součástí kapitoly 5 – „Zjištěné výsledky analýzy“.

Pro přepočet ceny/nájemného z Eur na Kč jsem použila směnný kurz k poslednímu dni aktualizace databáze, a to ke dni 31. 3. 2017. Dle údajů dostupných na stránkách ČNB, kurz k tomuto dni činil 27,03 Kč za 1 Euro (27).

Veškeré použité inzeráty jsem uložila ve formátu pdf a ty následně uložila na CD, které je k této diplomové práci přiloženo. Vytvořený přehled posuzovaných inzerátů je uveden v přílohách této diplomové práce.

5. ZJIŠTĚNÉ VÝSLEDKY ANALÝZY

Zjištěné výsledky jsou rozděleny dle jednotlivých zemí, kterých se daná analýza týkala a dále dle toho, zda se jedná o prodej či pronájem bytů.

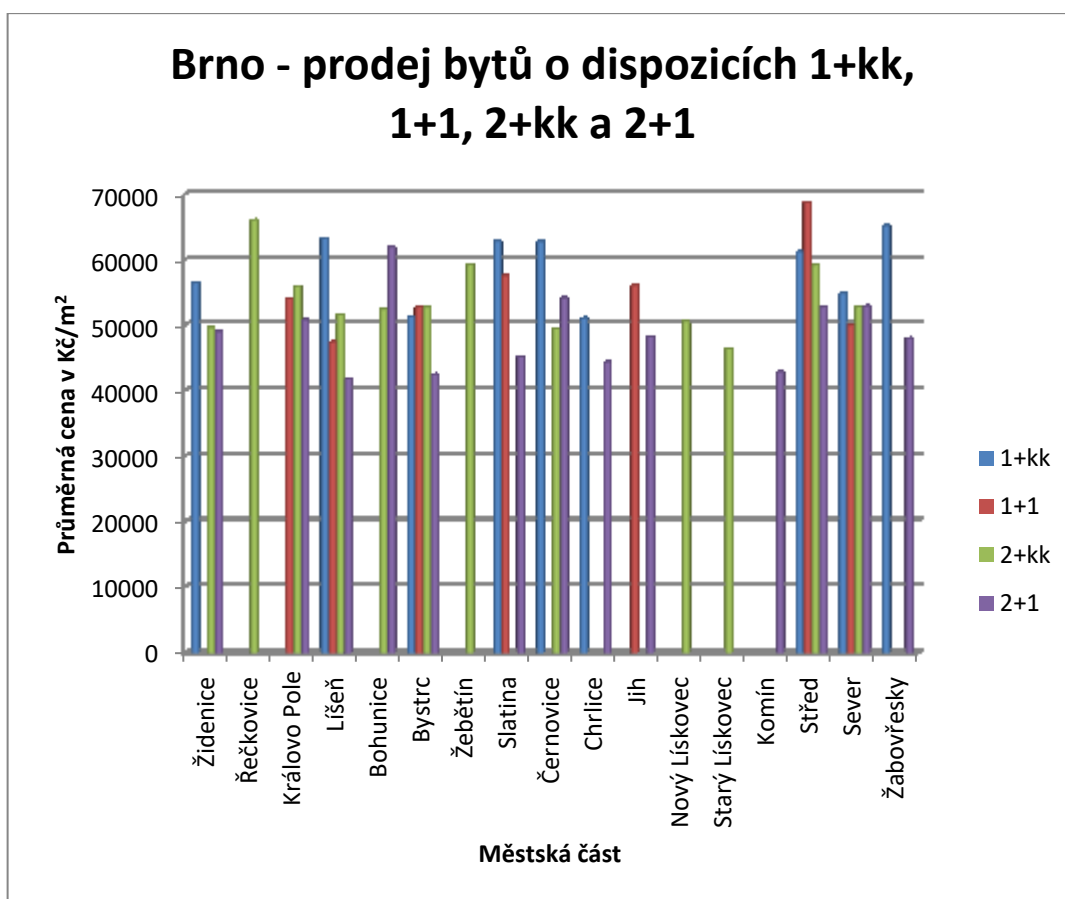
5.1. ČESKÁ REPUBLIKA

Z vytvořené databáze prodejů a pronájmů bytů jsem zjistila, že ceny daných nemovitostí jsou s největší pravděpodobností nadhodnocené, a tudíž velmi často v průběhu času dochází k postupnému snižování ceny, za kterou jsou byty nabízeny. V průběhu sledování došlo k poklesu cen u 9 nemovitostí. K největšímu poklesu došlo u bytu o dispozici 2+kk, u něhož cena poklesla o 350 000 Kč.

5.1.1. Prodej bytů

Pro přehlednost jsem analýzu prodejů bytů rozdělila na dvě poloviny. V první polovině jsou byty o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+kk a 2+1 (viz Graf č. 2). V druhé polovině jsou nabízené byty o dispozicích 3+kk, 3+1, 4+kk a 4+1 (viz Graf č. 3). V těchto dvou grafech jsem uvedla pouze ty městské části, ve kterých se nabízejí byty k prodeji.

Z vytvořené databáze, která obsahuje 302 vzorků nabízených bytů, jsem zjistila, že největší množství nabízených bytů o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1 se nacházejí v městských částech Brno-Židenice, Brno-Královo Pole, Brno-Líšeň, Brno-Bystřec, Brno-Černovice, Brno-Střed a Brno-Sever. Jedná se především o části navazující na střed města. U městské části Brno-Sever je velké množství nabízených bytů způsobeno i neatraktivitou jedné části této lokality, a to konkrétně Cejlu.



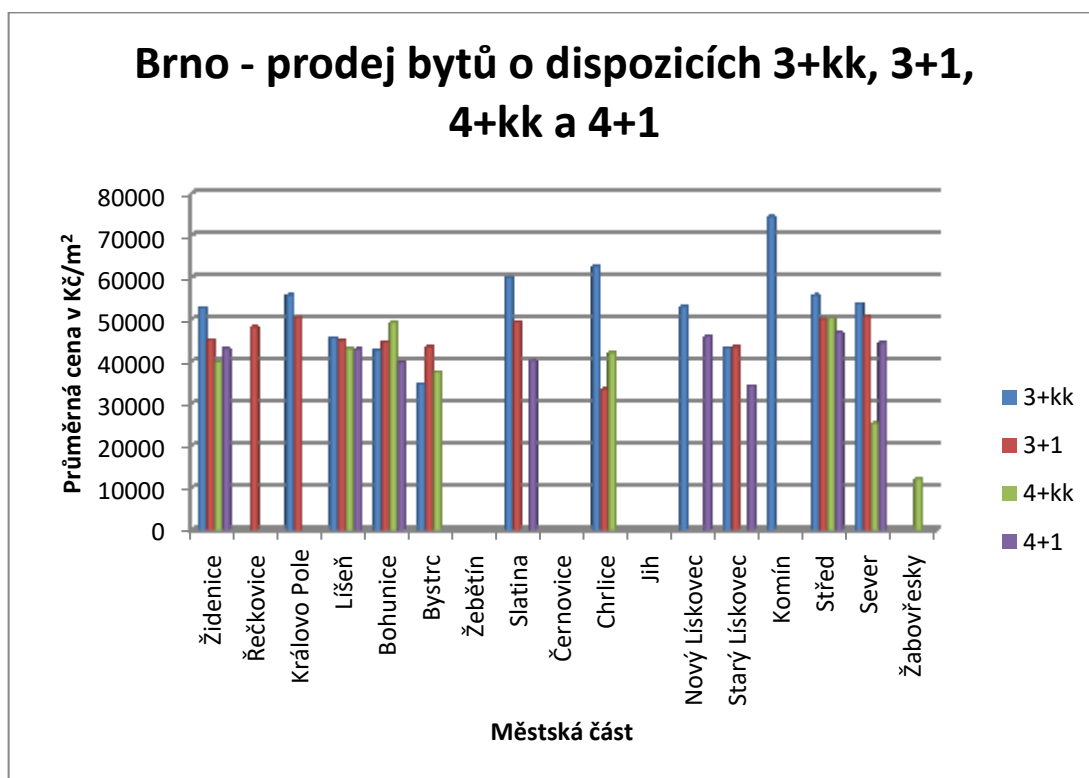
Graf č. 2: Průměrné ceny bytů (1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1) v Brně (Zdroj: vlastní zpracování)

V následující tabulce jsou zobrazeny rozmezí cen nemovitostí za m^2 . Ceny se pohybují přibližně od 40 000 Kč/ m^2 do 70 000 Kč/ m^2 . Pouze byty o dispozici 2+kk se z daného rozmezí vymykají, a to z důvodu velikosti posuzovaných bytů. Rozptyl cen je dán nejen velikostí bytu v m^2 ale v tomto případě i lokalitou, ve které se daný byt nachází. V žádaných lokalitách (Brno-střed, Brno-Žabovřesky, Brno-Královo Pole, Brno-Jundrov, aj.), kde převažuje především rezidenční zástavba, jsou ceny vyšší, než ceny v méně žádaných lokalitách (Zábřovice, Tuřany, Slatina, Chrlice, aj.). Tyto lokality jsou méně žádané z důvodu vzdálenosti od centra města a jejich dopravní dostupnosti. V těchto okrajových částech města Brna se nachází velké množství průmyslových objektů.

Dispozice	Minimum Kč/m ²	Maximum Kč/m ²
1+kk	44 595	71 739
1+1	45 094	70 588
2+kk	24 589	82 692
2+1	39 855	71 286

Tabulka 9: Rozptyl prodejních cen bytů o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+kk a 2+1 (Zdroj: vlastní zpracování)

Byty o dispozicích 3+kk, 3+1, 4+kk a 4+1 mají největší zastoupení v městských částech Brno-Židenice, Brno-Líšeň, Brno-Bohunice, Brno-Střed, Brno-Sever a Brno-Bystřice. Na grafu č. 3 lze vidět, že nejvyšší cenu za m² má byt o dispozici 3+kk v městské části Komín, a to z důvodu toho, že byt má nadstandardní vybavení.



Graf č. 3: Průměrné ceny bytů (3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1) v Brně (Zdroj: vlastní zpracování)

V tabulce 10 můžeme vidět rozptyl cen nabízených bytů o dispozicích 3+kk, 3+1, 4+kk a 4+1. Rozptyl prodejních cen nabízených bytů je vysoký. Průměrné ceny

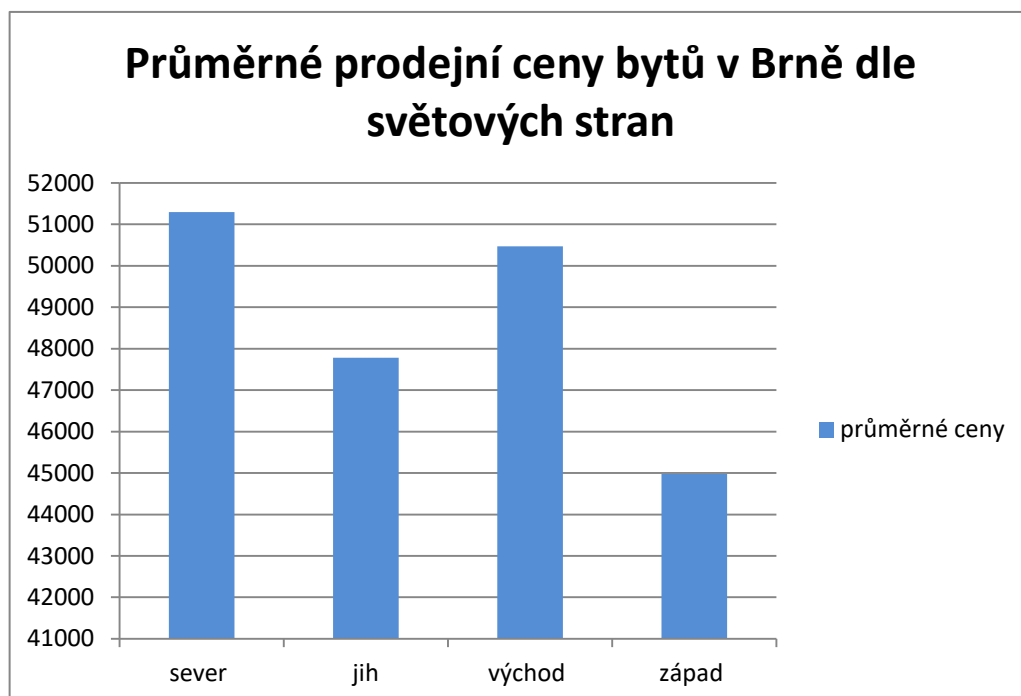
se pohybují přibližně od 30 000 Kč/m² do 60 000 Kč/m². Rozptyl je opět dán velikostí nabízených bytů a lokalitou, ve které se dané byty nacházejí.

Dispozice	Minimum Kč/m ²	Maximum Kč/m ²
3+kk	35 897	66 901
3+1	33 333	60 909
4+kk	24 167	52 649
4+1	29 735	57 754

Tabulka 10: Rozptyl prodejních cen bytů o dispozicích 3+kk, 3+1, 4+kk a 4+1 (Zdroj: vlastní zpracování)

Průměrné ceny bytů o těchto dispozicích se pohybují od 40 000 Kč/ m² a výše v závislosti na jejich velikosti. Ceny bytů za m² se s rostoucí velikostí snižují, jak je vidět z grafů č. 2 a 3.

Na grafu č. 4 můžeme vidět, že průměrné prodejní ceny v Brně jsou vyšší na severu a východě města. Tyto části jsou v současné době velmi atraktivní. Je zde velmi dobrá dopravní dostupnost (vlaky, autobusy, trolejbusy, tramvaje).



Graf č. 4: Průměrné prodejní ceny bytů v Brně dle světových stran (Zdroj: vlastní zpracování)

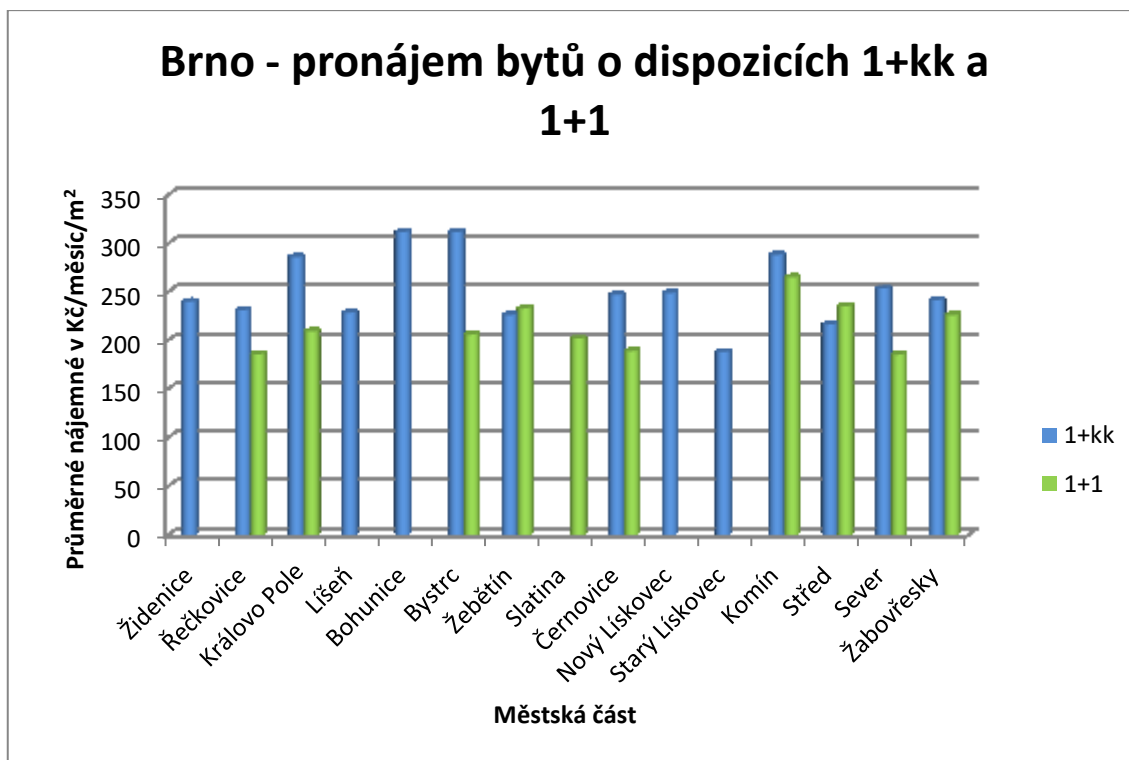
Městské části jsem rozdělila dle světových stran takto:

- Sever: městské části: Brno-Komín, Brno-Žabovřesky, Brno-Královo Pole, Brno-Sever, Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, Brno-Medlánky, Brno-Ivanovice, Brno-Jehnice, Brno-Ořešín, Brno-Útěchov.
- Jih: Brno-Jih, Brno-Chrlice, Brno-Tuřany, Brno-Bohunice, Brno-Nový Lískovec, Brno-Starý Lískovec.
- Západ: Brno-Bystrc, Brno-Žebětín, Brno-Bosonohy, Brno-Kohoutovice, Brno-Jundrov, Brno-Kníničky.
- Východ: Brno-Maloměřice a Obřany, Brno-Židenice, Brno-Líšeň, Brno-Střed, Brno-Slatina, Brno-Černovice, Brno-Vinohrady.

5.1.2. Pronájem bytů

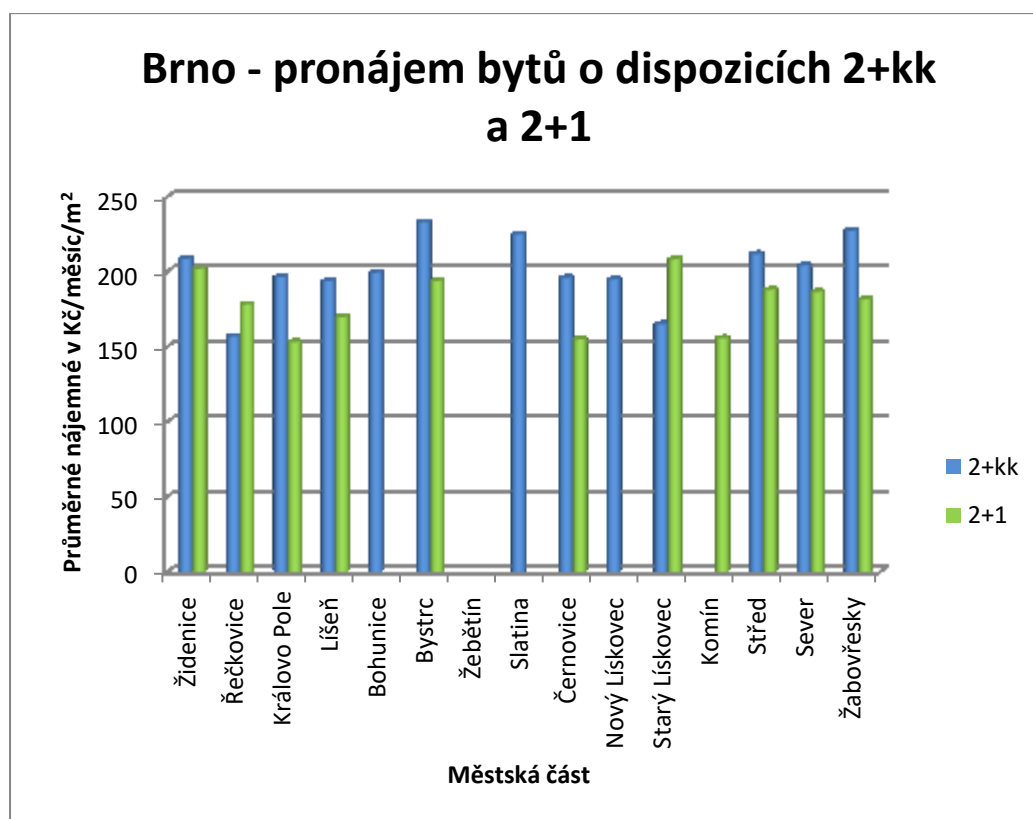
Pro zvýšení přehlednosti jsem analýzu pronájmu bytů v Brně rozdělila na tři části. V první části jsou byty o dispozicích 1+kk a 1+1. Ve druhé části jsou byty o dispozicích 2+kk a 2+1 a ve třetí o dispozicích 3+kk a 3+1. Byty o dispozicích 4+kk a vyšší se nabízejí k pronájmu velmi zřídka. Jelikož je Brno univerzitním městem, velkou část poptávky po pronájmu bytů tvoří studenti. Ti si chtějí pronajmout byty především o menších velikostech, které jsou co nejbližší univerzitám. Z tohoto důvodu jsou nejvíce poptávány městské části Brno-Střed, Brno-Královo Pole, Brno-Žabovřesky a Brno-Sever. Byty o velikosti více než 100 m² lze považovat za nadstandardní a poptávka po nich není příliš vysoká.

Z vytvořené databáze, která obsahuje 300 vzorků nabízených bytů k pronájmu, jsem zjistila, že nejvíce bytů k pronájmu je nabízeno v městských částech Brno-Sever, Brno-Střed a Brno-Královo Pole. V těchto městských částech je velké množství bytových domů a zájem o tyto části je velmi vysoký. Naopak nejméně bytů je k pronájmu nabízeno v okrajových částech města Brna. V okrajových částech města se nachází velké množství rodinných domů a průmyslových objektů.



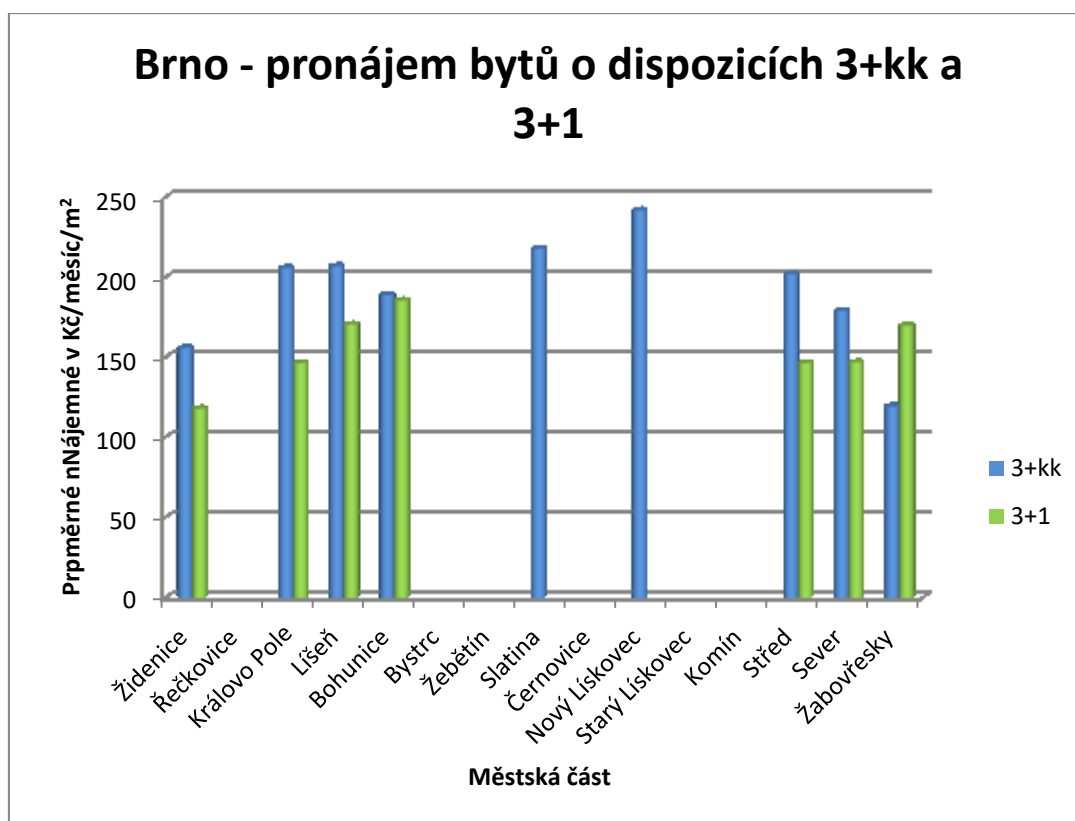
Graf č. 5: Pronájem bytů v Brně (1+kk, 1+1) (Zdroj: vlastní zpracování)

Nejvíce bytů k pronájmu o dispozici 1+kk nebo 1+1 se nabízí v městských částech Brno-Sever, Brno-Střed a Brno-Královo Pole. V městské části Brno-Sever je toto množství na jedné straně způsobeno neatraktivitou jedné části této lokality (Žábřovice) z důvodu nepřizpůsobivého obyvatelstva a na druhé straně vysokou poptávkou studentů Mendelovy univerzity v Brně. Průměrné nájemné se ve všech sledovaných městských částech příliš neliší. Pouze u bytů o dispozici 1+kk v městských částech Brno-Královo Pole, Brno-Bohunice, Brno-Bystrc a Brno-Komín jsou o něco vyšší, a to z důvodu menší velikosti (m^2) oproti ostatním posuzovaným bytům o této dispozici. Průměrné nájemné bytů v Brně o dispozicích 1+kk a 1+1 se pohybuje od 180 Kč/ m^2 /měsíc výše.



Graf č. 6: Pronájem bytů v Brně (2+kk, 2+1) (Zdroj: vlastní zpracování)

Byty o dispozicích 2+kk a 2+1 jsou nejvíce nabízeny k pronájmu v městských částech Brno-Sever, Brno-Židenice, Brno-Střed, Brno-Královo Pole a Brno-Žabovřesky. Průměrné nájemné bytů v Brně o dispozicích 2+kk a 2+1 se pohybuje v rozmezí od 153 Kč/měsíc/m² do 233 Kč/měsíc/m². Nejvyšší průměrné nájemné je u městských částí Brno-Bystrc, Brno-Slatina a Brno-Žabovřesky, což je způsobeno nadstandardním vybavením daných bytů.



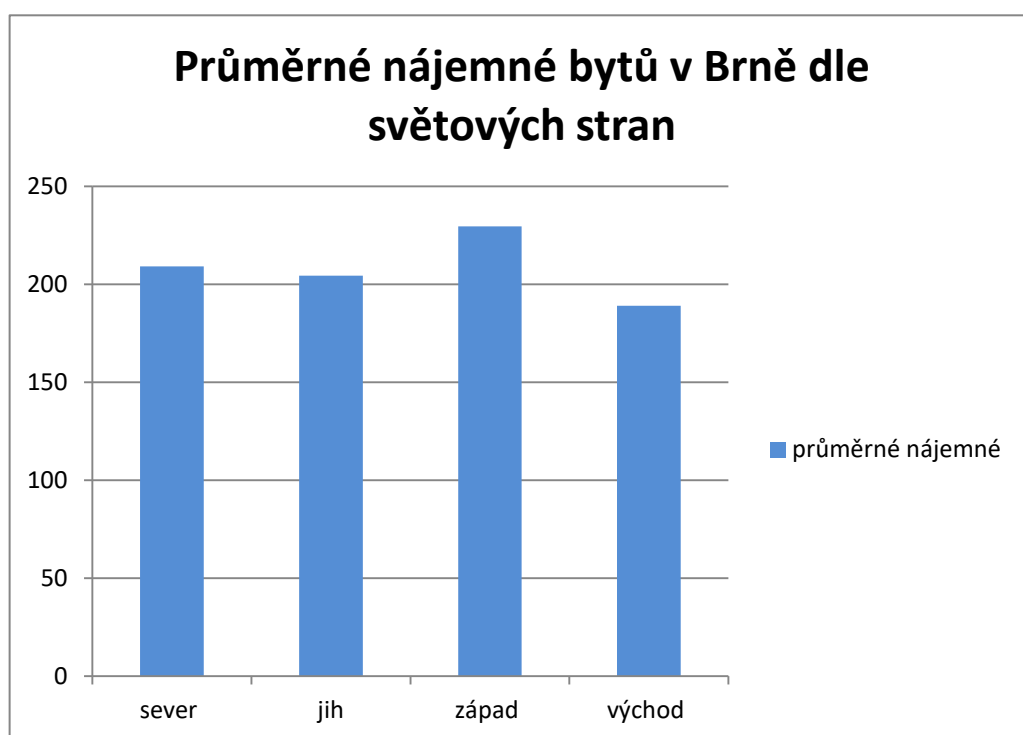
Graf č. 7: Pronájem bytů v Brně (3+kk, 3+1) (Zdroj: vlastní zpracování)

Nabídka bytů v Brně o dispozicích 3+kk a 3+1 není příliš velká. Největší množství bytů o těchto dispozicích se nabízí v městských částech Brno-Střed, Brno-Královo Pole a Brno-Žabovřesky, které patří do vyhledávaných oblastí pro bydlení.

Dispozice	Minimum Kč/m ² /měsíc	Maximum Kč/m ² /měsíc
1+kk	108	386
1+1	126	334
2+kk	94	317
2+1	103	274
3+kk	67	301
3+1	80	218

Tabulka 11: Rozptyl nájemného bytů v Brně (Zdroj: vlastní zpracování)

Z tabulky 11 je zřejmé, že rozptyl nájemného bytů v Brně je vysoký, a to u všech dispozic. Rozptyl je opět dán velikostí nabízených nemovitostí a dále lokalitou, ve které se byty nacházejí. U bytů s dispozicí 3+kk je rozptyl způsoben především lokalitou. Byt, jehož nájemné činí 67 Kč/m²/měsíc, se nachází v městské části Brno-Řečkovice, což je okrajová část města. Naopak byt o stejné dispozici, jehož nájemné činí 301 Kč/m²/měsíc, se nachází v městské části Brno-Střed, tudíž v centru města. Na okrajích města obvykle není vybudována veškerá občanská vybavenost a dopravní dostupnost je mnohem horší než v centru města. Rozdíl nájemného bytu v centru a bytu na okraji města o stejné dispozici, může činit i několik tisíc Kč.



Graf č. 8: Průměrné nájemné bytů v Brně dle světových stran (Zdroj: vlastní zpracování)

Městské části u pronájmu bytů jsem dle světových stran rozdělila stejně jako u prodeje bytů (viz kapitola 5.1.1.). Na grafu č. 8 můžeme vidět, že průměrné nájemné bytů v Brně se pohybuje okolo 200 Kč/m²/měsíc. Nejvyšší nájemné se pohybuje na západě Brna a to z důvodu nadstandardního bytu, který je jako jediný v této části zařazen. V případě neuvažování tohoto bytu, by se nejvyšší nájemné pohybovalo na severu Brna, kde jsou nejatraktivnější městské části, které navazují na centrum

města. Tyto lokality jsou velmi vyhledávány studenty z důvodu blízkosti univerzit. Dopravní dostupnost těchto částí je na velmi dobré úrovni.

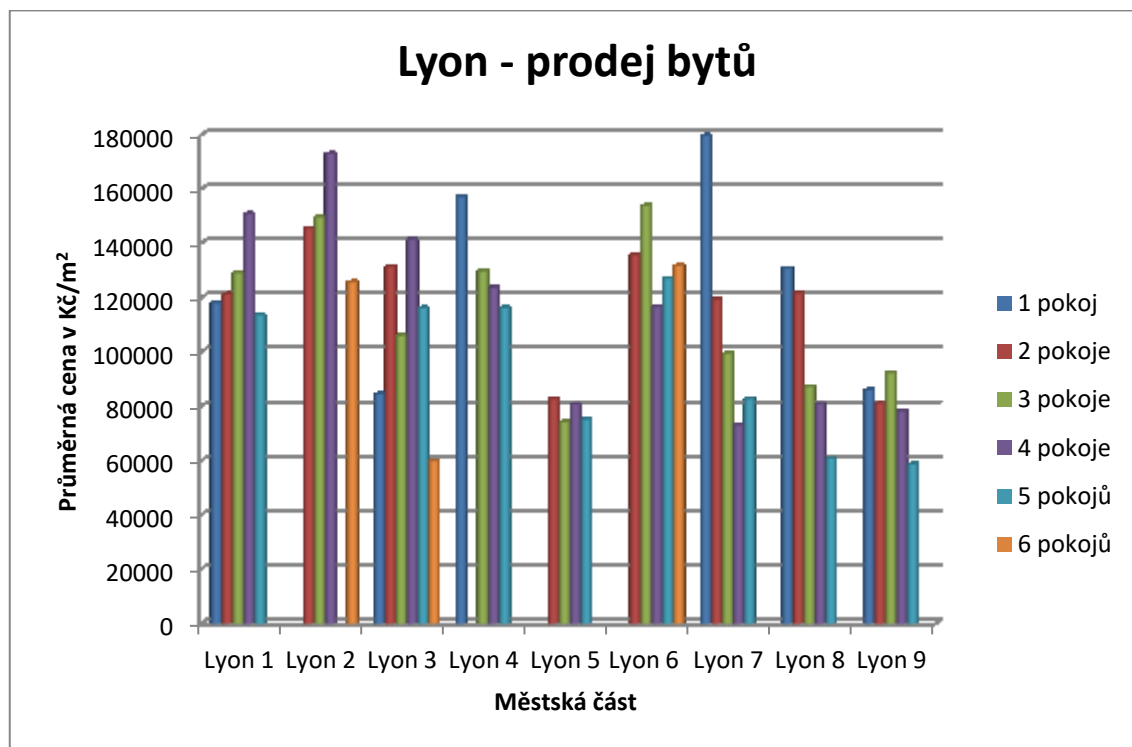
5.2. FRANCIE

Na základě vytvořené databáze jsem zjistila, že ceny bytů se v Lyonu oproti České republice drží převážně na stejné cenové úrovni i v průběhu delšího časového období. Během sledovaného období jsem narazila pouze na jeden nabízený byt, u kterého došlo k poklesu jeho nabídkové ceny. Jednalo se o byt určený k prodeji, u něhož poklesla cena o 10 000 Eur (v přepočtu 270 300 Kč).

Pro přehlednost srovnání jsem prodejní ceny a nájemné přepočítala z Eur na Kč. Pro přepočet jsem použila směnný kurz k 31. 3. 2017. Dle údajů dostupných na stránkách ČNB, kurz k tomuto dni činil 27,03 Kč za 1 Euro (27).

5.2.1. Prodej bytů

V průběhu tvorby databáze jsem zjistila, že byty s vyšší prodejní cenou se nabízejí nejen v centru města Lyon, ale i na severu a východě města. Naopak byty s nižší prodejní cenou se vyskytují v městské části Lyon 5 a dále v městské části Lyon 8 a 9, a to z důvodu vzdálenosti od centra a přítomnosti velkých průmyslových objektů.



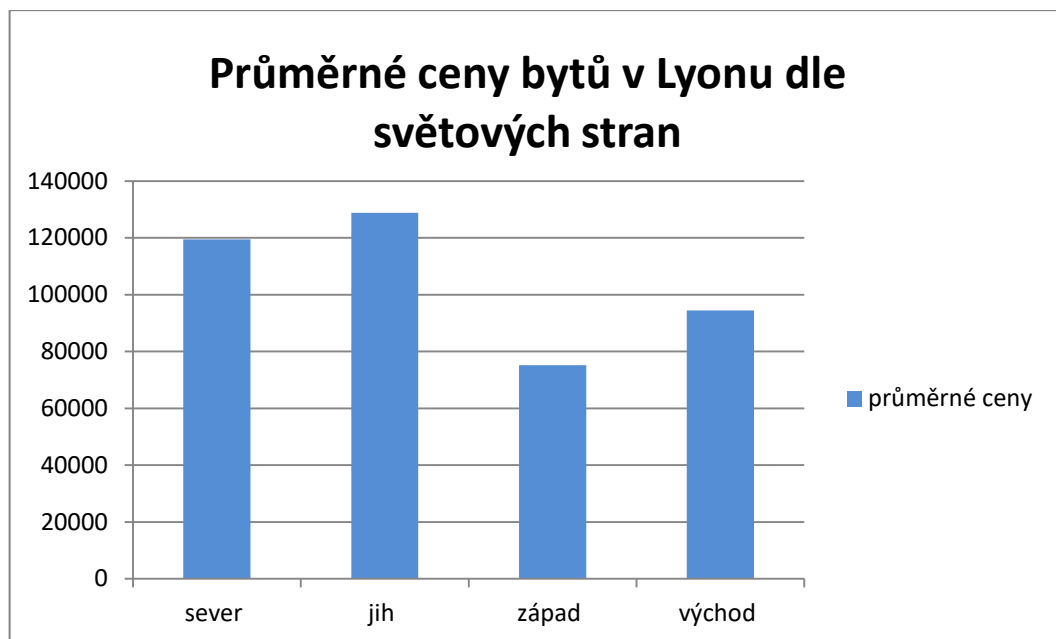
Graf č. 9: Prodej bytů Lyon (Zdroj: vlastní zpracování)

Na grafu č. 9 lze vidět, že nejnižší ceny všech dispozic se nacházejí v městské části Lyon 5, což je způsobeno neatraktivitou dané lokality. V části Lyon 5 je malé množství ploch pro bydlení. Nachází se tu především rodinné domy. Obytné domy, ve kterých se nacházejí byty, jsou již velmi staré a ještě na nich nebyla provedena rekonstrukce. Občanská vybavenost v této části není příliš rozšířena. Lákadlem této lokality je pouze velké množství veřejné zeleně.

Počet pokojů	Minimum Kč/m ²	Maximum Kč/m ²
1	37 842	179 556
2	43 010	182 024
3	51 808	181 427
4	21 624	405 762
5	42 852	152 044
6	45 743	134 239

Tabulka 12: Rozptyl prodejních cen bytů (Zdroj: vlastní zpracování)

Prodejní ceny bytů se v Lyonu velmi liší. Největší rozptyl lze pozorovat u čtyřpokojových bytů, kde se ceny pohybují od 21 624 Kč/m² do 405 762 Kč/m². Tento veliký rozptyl je způsoben především velikostí daných bytů. Byt s nejnižší cenou má velikost 100 m² a byt s nejvyšší prodejní cenou má velikost pouze 30 m². Dále prodejní cenu ovlivňuje stejně jako v České republice i lokalita, ve které se dané byty nacházejí. Čím dále od centra a blíže k průmyslovým objektům se dané byty nachází, tím jsou ceny těchto bytů nižší. V okrajových částech je horší dopravní dostupnost. Zastávky hromadné dopravy jsou v okrajových částech Lyonu ve větších vzdálenostech od sebe, než v centru města. Průměrné prodejní ceny bytů bez ohledu na dispozice a městské části se pohybují od 50 000 Kč/m² výše.



Graf č. 10: Průměrné ceny bytů v Lyonu dle světových stran (Zdroj: vlastní zpracování)

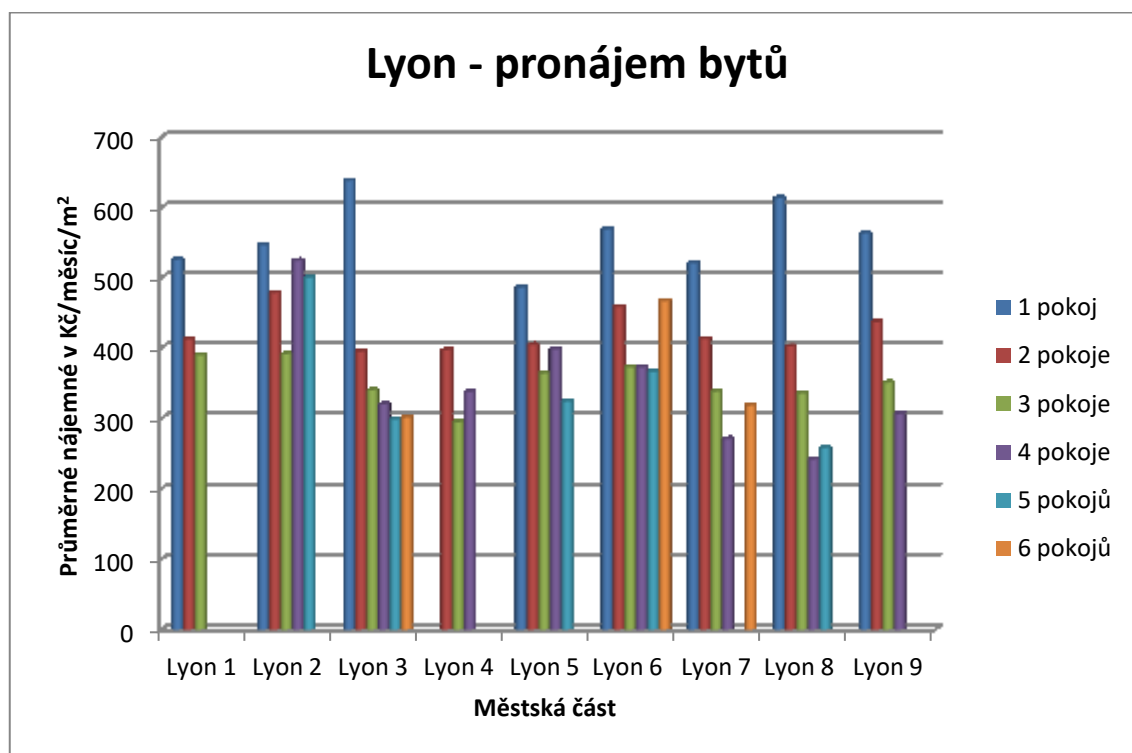
Nejvyšší průměrné ceny bytů v Lyonu se nacházejí na severu a jihu města. Sever tvoří centrum města. Je zde veškerá občanská vybavenost a velmi dobrá dopravní dostupnost. Na západě a východě jsou prodejní ceny nižší, a to z důvodu vzdálenosti od centra a přítomnosti velkých průmyslových objektů. V těchto lokalitách je i horší dopravní dostupnost. Na západě, konkrétně v městské části Lyon 5, se nachází malé množství ploch pro bydlení. Obytné domy v této části, jsou již velmi staré a je nutná jejich rekonstrukce.

Městské části jsem dle světových stran rozdělila takto:

- Sever: Lyon 1, Lyon 4, Lyon 6.
- Jih: Lyon 2, Lyon 7.
- Západ: Lyon 5, Lyon 9.
- Východ: Lyon 3, Lyon 8.

5.2.2. Pronájem bytů

Během tvorby databáze jsem zjistila, že velké množství bytů se k pronájmu nabízí v městských částech navazujících na centrum města, a to konkrétně v městských částech Lyon 3,7,8 a 9. Velkou část poptávky po pronájmu bytů v těchto městských částech tvoří studenti. Ti si chtějí pronajmout byty především o menších dispozicích, a to v místech, které jsou v blízkosti univerzit. Naopak nejméně bytů k pronájmu je nabízeno v centru města Lyon a to z důvodu, že velké množství bytů v centru je již ve vlastnictví.



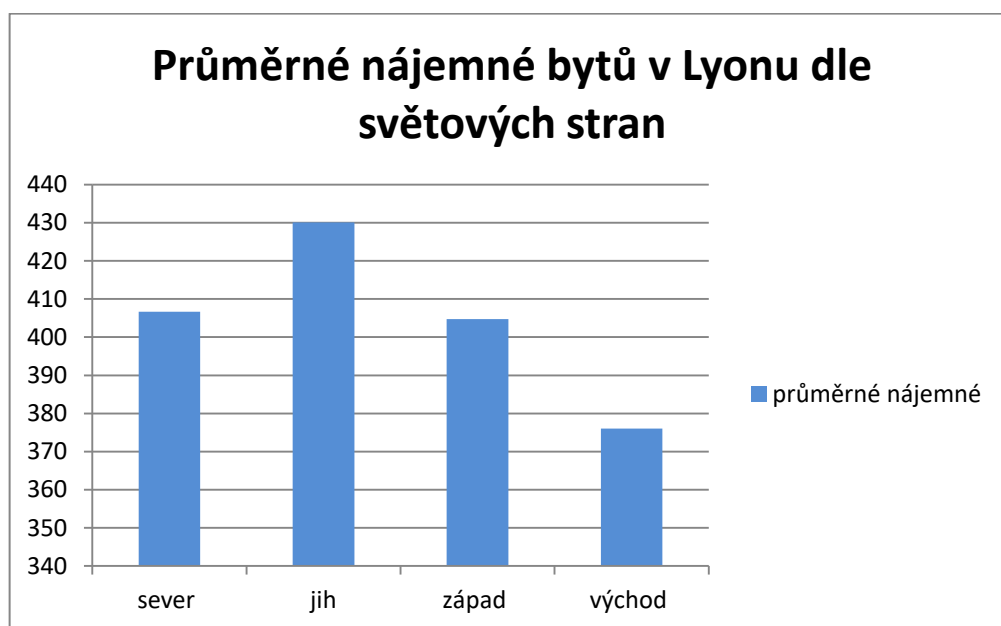
Graf č. 11: Pronájem bytů Lyon (Zdroj: vlastní zpracování)

Na grafu č. 11 lze vidět, že se průměrné ceny bytů pohybují od 200 Kč/měsíc/m² výše. Průměrné ceny bytů o jednotlivých dispozicích se s rostoucí velikostí snižují. Ceny za jednotlivé dispozice se v rámci všech městských částí příliš neliší. Pouze u městské části Lyon 8 jsou byty o čtyřech nebo pěti pokojích nižší než u ostatních městských částí. Toto je způsobeno velikostí bytu.

Počet pokojů	Minimum Kč/m ² /měsíc	Maximum Kč/m ² /měsíc
1	300	1216
2	272	778
3	255	671
4	267	695
5	258	500
6	301	318

Tabulka 13: Rozptyl nájemného bytů (Zdroj: vlastní zpracování)

Z tabulky 13 je zřejmé, že rozptyl výše nájemného je velký. Pouze u šestipokojových bytů je rozptyl pouze několik Kč/m²/měsíc, a to z důvodu malého počtu vzorků nabízených bytů k pronájmu. Největší rozptyl nájemného je u jednopokojových bytů. Nájemné jednopokojových bytů se pohybuje od 300 Kč/m²/měsíc do 1216 Kč/m²/měsíc. Velký rozptyl cen je způsoben velikostí daných bytů. Byt s nájemným 300 Kč/m²/měsíc má velikost 37 m² a byt s nájemným 1216 Kč/m²/měsíc má velikost pouze 10 m². Po jednopokojových bytech je velmi vysoká poptávka. Tvoří ji nejen studenti, ale i osoby, které si nemohou dovolit byty o větších dispozicích. Dalším důvodem velkého rozptylu je opět i lokalita, ve které se dané byty nacházejí.



Graf č. 12: Průměrné nájemné bytů v Lyonu dle světových stran (Zdroj: vlastní zpracování)

Nejvyšší průměrné nájemné bytů se nachází na jihu města Lyon. Jih Lyonu je velmi atraktivní část pro studenty. Nachází se tu univerzity, tudíž studenti si hledají pronájem v jejich blízkosti. Nejnižší průměrné nájemné je na východě města. Je to způsobeno především dopravní dostupností. Zastávky městské hromadné dopravy se tu vyskytují velmi zřídka.

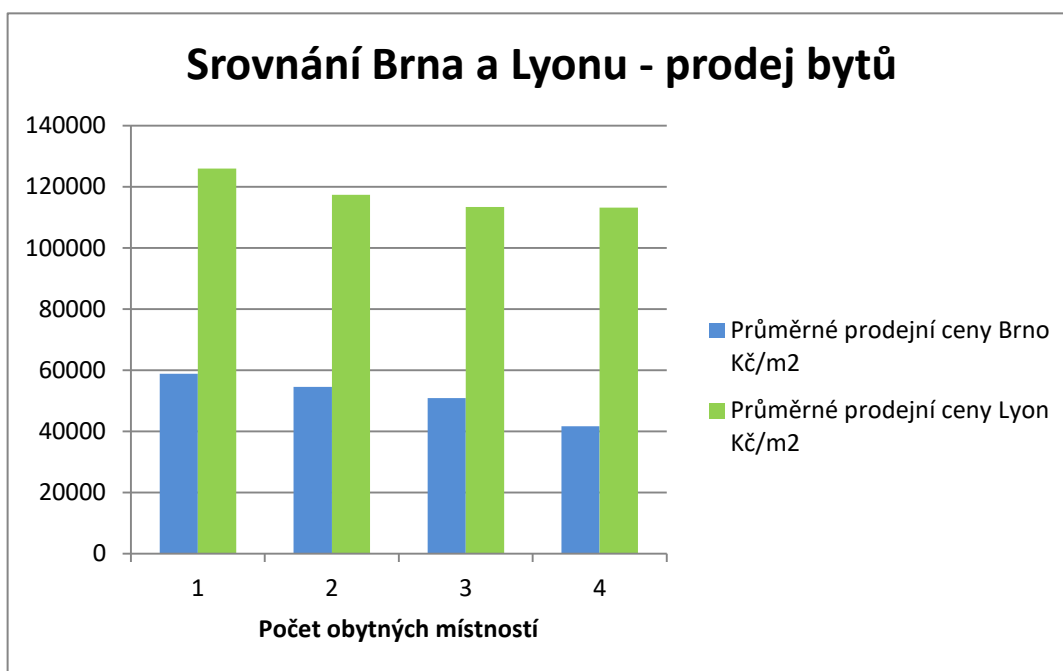
Městské části jsem dle světových stran rozdělila takto:

- Sever: Lyon 1, Lyon 4, Lyon 6.
- Jih: Lyon 2, Lyon 7.
- Západ: Lyon 5, Lyon 9.
- Východ: Lyon 3, Lyon 8.

6. SROVNÁNÍ REALITNÍHO TRHU ČESKÉ REPUBLIKY A FRANCIE

V České republice i ve Francii je k dispozici velká nabídka bytů k prodeji i k pronájmu. Po vyřazení všech nevhodných vzorků mi zůstalo u pronájmu bytů v Brně 300 vzorků, u pronájmu bytů v Lyonu 328 vzorků, u prodeje bytů v Brně 302 vzorků a u prodeje bytů v Lyonu 325 vzorků.

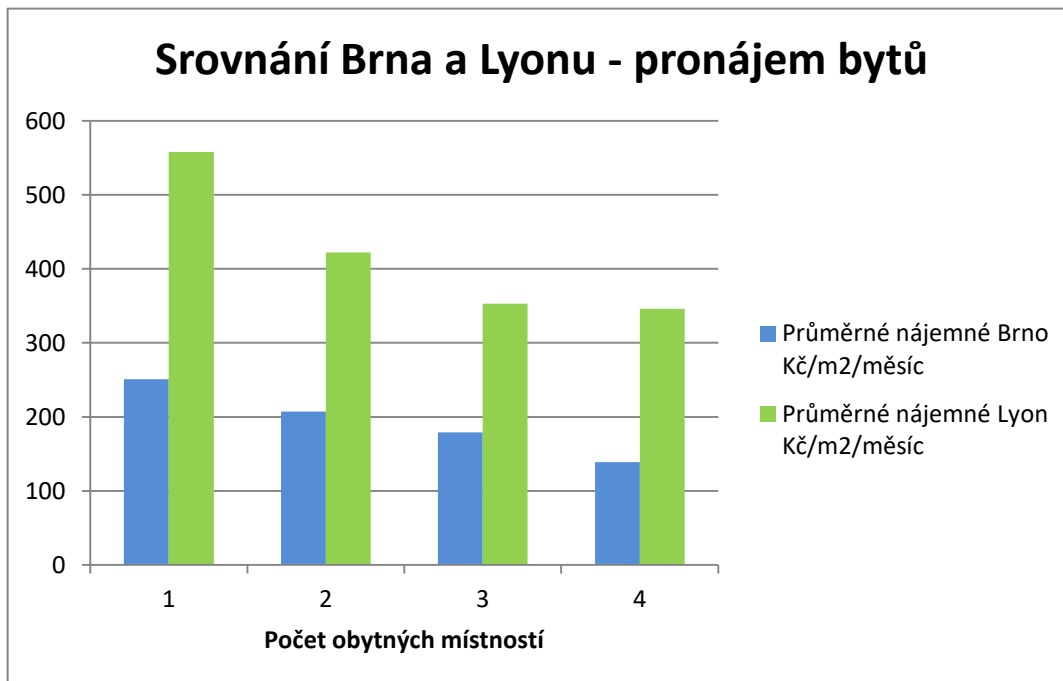
Během zpracovávání databáze jsem zjistila, že nabízené ceny v České republice jsou s velkou pravděpodobností nadhodnocené, a tudíž velmi často v průběhu času dochází k postupnému snižování ceny, za kterou jsou byty nabízeny. Naopak ve Francii se nabízené ceny drží převážně na stejné cenové úrovni i během delšího časového období.



Graf č. 13: Srovnání ČR a Francie - prodej bytů (Zdroj: vlastní zpracování)

Z grafu č. 13 je patrné, že průměrné prodejní ceny ve městě Lyon jsou vyšší než v Brně, a to až o 100 %. Průměrné prodejní ceny v Brně se pohybují okolo 50 000 Kč/m² a ve Francii až okolo 100 000 Kč/m² (přepočteno k 31. 3. 2017). Rozdíl průměrných prodejních cen je způsoben trhem a ekonomickým vývojem daných zemí. Ve Francii je vyšší životní úroveň a tedy i vyšší průměrná mzda.

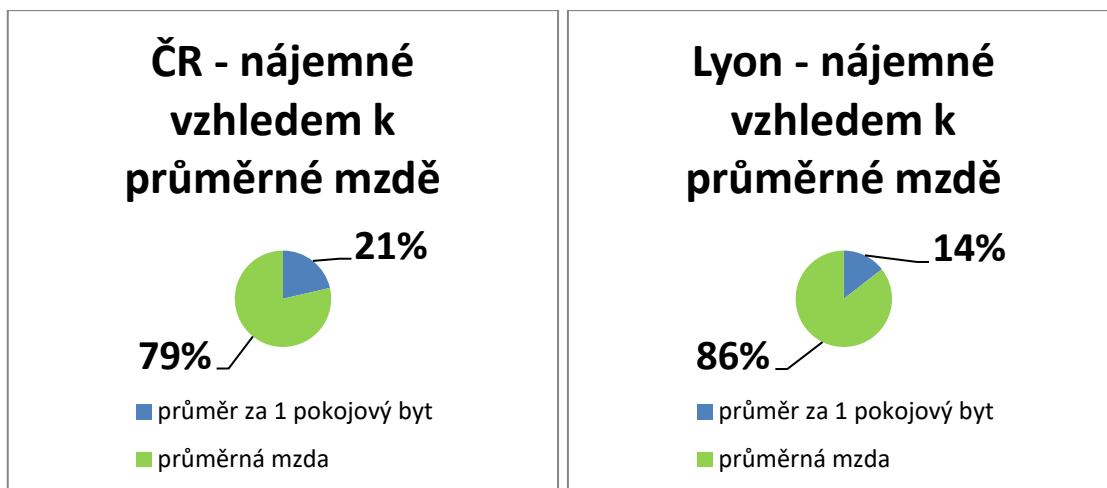
V České republice činí průměrná měsíční hrubá mzda 29 320 Kč (k 31. 3. 2017). Průměrná měsíční hrubá mzda Francie činí 3030 Eur. Dle přepočtu k 31. 3. 2017 kurzem ČNB činí průměrná měsíční mzda Francie 81 909,9 Kč (16)(29).



Graf č. 14: Srovnání ČR a Francie - pronájem bytů (Zdroj: vlastní zpracování)

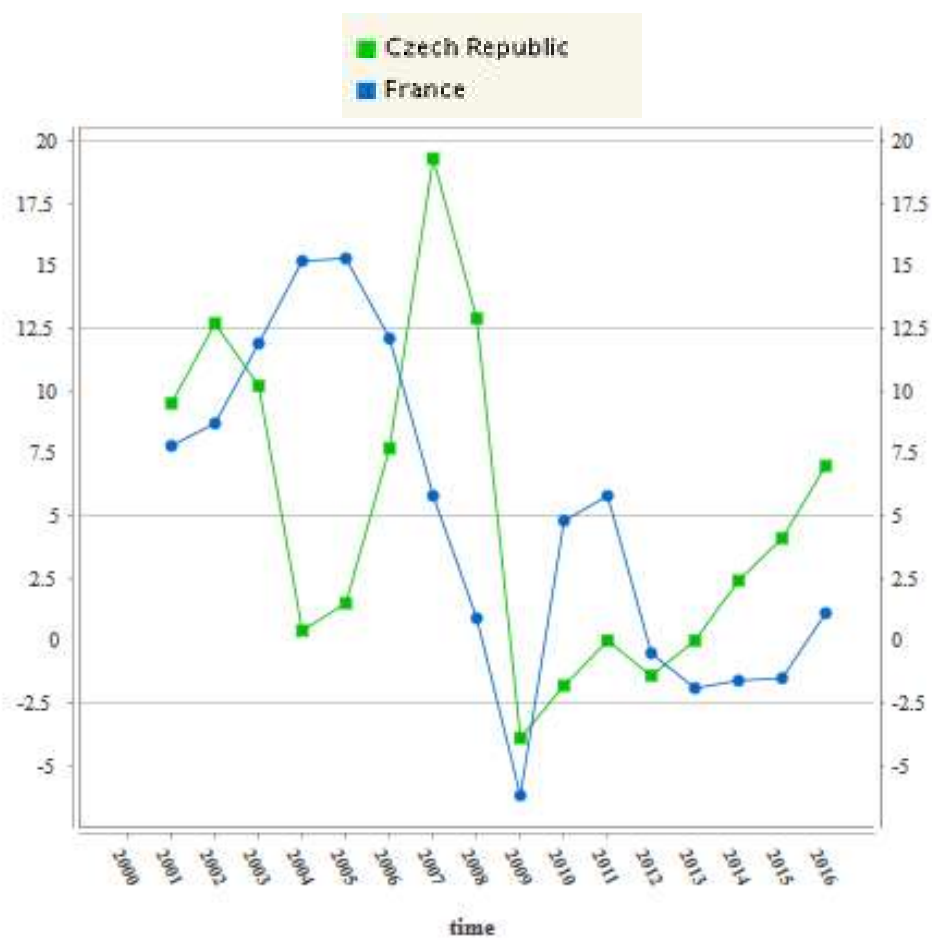
Na Grafu č. 14 můžeme vidět stejnou situaci jako u prodeje bytů. Průměrné nájemné bytů je ve městě Lyon vyšší než v Brně. Průměrné nájemné v Lyonu se pohybuje v rozmezí od 300 do 600 Kč/m²/měsíc. Naopak v Brně se průměrné nájemné pohybuje v rozmezí 100 až 300 Kč/m²/měsíc. Jak již bylo zmíněno, je to způsobeno vyšší životní úrovní ve Francii a tudíž i vyšší průměrnou měsíční hrubou mzdou.

Jelikož se životní úrovně posuzovaných států pohybují v jiných úrovních, lze tedy usuzovat, že i ceny nemovitých věcí se pohybují v jiných cenových hladinách. V případě, že si člověk bude chtít pronajmout jednopokojový byt v České republice, nájemné bude činit 21 % jeho mzdy. Ve Francii je to pouze 14 % (viz Graf č. 15).



Graf č. 15: Nájemné vzhledem k průměrné mzdě (Zdroj: Vlastní zpracování)

Z následujícího grafu (viz Graf č. 16) je patrné, že na cenu nemovitostí měla velký vliv krize v roce 2007. V České republice v tomto roce došlo k velkému snížení cen nemovitých věcí, které trvalo až do roku 2009. Ve Francii se ceny začaly snižovat již v roce 2005 a toto snižování taktéž trvalo do roku 2009. V roce 2009 byly ceny nemovitostí ve Francii nižší než v České republice. Od roku 2009 začaly ceny nemovitostí opět růst. Ve Francii během roku 2009-2010 došlo k nárůstu cen o 11 %. V roce 2011 v obou státech dochází k opětovnému poklesu cen. Od roku 2012 v České republice již ceny nemovitostí stále rostou. Ve Francii došlo k růstu až v roce 2013. V roce 2016 na tom byla Česká republika lépe. Dosahovala ročního růstu cen 7 %. Francie dosahovala ročního růstu cen pouze 1,1 % (34).



Graf č. 16: Meziroční změny cen nemovitostí v České republice a ve Francii (v %) (Zdroj: zpracováno dle (34))

ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo zanalyzovat realitní trh ve vybraných zemích, a to konkrétně v České republice a ve Francii, a porovnat používané právní předpisy a metody ocenění, vztahující se k nemovitým věcem.

Během vymezení základních pojmů a metod ocenění nemovitých věcí bylo zjištěno, že francouzský katastr je stejně jako v České republice veřejně přístupný (dálkový přístup). Oproti českému katastru ovšem poskytuje velmi malé množství informací. Ve Francii jsou v bezplatné verzi dohledatelné pouze základní informace, jako jsou identifikátor katastrálního listu, orientace, projekční souřadnice, použitelná tolerance, název obce a datum poslední aktualizace. V České republice v bezplatné verzi dohledáme nejen vlastníka nemovitosti, ale i druh nemovitosti, její plochu i věcná břemena vedená u dané nemovitosti. V českém katastru je možnost získat katastrální mapu v papírové nebo v digitální podobě, a to ve formátu A4. Ve Francii jsou plány ve formátu A0 a kromě papírové a digitální podoby, je možnost získat plán na plastové desce.

Ve Francii není činnost odhadců nemovitých věcí státem regulovaná. Odhadci využívají praktiky uznávané hlavními společnostmi, které jsou uvedeny v Listině znalostí v oblasti oceňování nemovitostí. V České republice může oceňování nemovitostí provádět znalec a odhadce. Ve Francii jsou znalci především v oboru lesnictví a zemědělství, ale jsou tu i znalci v oboru nemovitostí. Stanovovat tržní hodnotu nemovitosti může ovšem jenom tzv. realitní agent.

Z analýzy trhu vyplývá, že prodejní ceny bytů jsou v České republice s největší pravděpodobností nadhodnocené, a tudíž velmi často dochází k jejich postupnému snižování, za které jsou byty nabízeny. Ve Francii se naopak ceny nemovitostí drží převážně na stejné cenové úrovni i v průběhu delšího časového období.

Prodejní ceny (nájemné) bytů mají v jednotlivých státech velký rozptyl. V Brně se prodejní ceny bytů pohybují od 33 333 Kč/m² do 74 375 Kč/m². V Lyonu je to od 58 519 Kč/m² do 179 556 Kč/m² (přepočten z Eur na Kč k 31. 3. 2017). Nájemné se v Brně pohybuje od 67 Kč/měsíc/m² do 312 Kč/měsíc/m² a v Lyonu od 242 Kč/měsíc/m² do 638 Kč/měsíc/m² (přepočten z Eur na Kč k 31. 3. 2017). Tyto velké rozptyly jsou způsobeny především velikostí jednotlivých bytů, občanskou

vybaveností v okolí, dopravní dostupností a dále i lokalitou, ve které se byty nacházejí. V České republice i ve Francii jsou pro pronájem bytů velmi atraktivní městské části, kde se nacházejí univerzity. Studenti upřednostňují byty o menších velikostech, které se nacházejí v jejich blízkosti.

Průměrné prodejní ceny (průměrné nájemné) bytů se v posuzovaných státech velmi liší. Ve Francii jsou průměrné ceny (nájemné) bytů vyšší než v České republice, a to až o 100 %. Tento rozdíl je způsoben vyšší životní úrovní ve Francii, a tudíž i vyššími průměrnými měsíčními mzdami. V případě pronájmu jednopokojového bytu by částka pronájmu tvořila 21 % průměrné hrubé měsíční mzdy v České republice. Ve Francii by částka pronájmu tvořila pouze 14 %.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- (2) MANAGEMENTMANIA. *Evropské a mezinárodní oceňovací standardy* [online]. ©2016 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/search/all?text=mezin%C3%A1rodn%C3%AD+oce%C5%88ovac%C3%AD+standardy>
- (3) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění
- (4) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění
- (5) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník), v platném znění
- (6) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění
- (7) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění
- (8) ČÚZK. *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: www.cuzk.cz
- (9) EXPERT. *La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière* [online]. ©2016 [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: www.expert-immo-var.com/pdf/charte-expertise.pdf
- (10) TEGOVA. *Country chapters* [online]. ©2012 [cit. 2017-05-04]. Dostupné z: <http://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49>
- (11) LEGIFRANCE.GOUV.FR. *Le Service Public De La Diffusion Du Droit* [online]. ©2017 [cit. 2016-12-20]. Dostupné z: <https://www.legifrance.gouv.fr/>
- (12) GELBTUCH, H. C. a E. PARK. *Real estate valuation in global markets*. 2nd ed. Chicago IL: Appraisal Institute, 2011. ISBN 978-1-935328-12-4.
- (13) FRENCH-PROPERTY.COM. *Real Estate, Real Living, Real France* [online]. ©2017 [cit. 2017-05-04] Dostupné z: www.french-property.com
- (14) CADASTRE. *Cadastre.gouv.fr* [online]. ©2016 [cit. 2017-01-25]. Dostupné z: www.cadastre.gouv.fr

- (15) STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO. *Brno* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-25].
Dostupné z: www.bрно.cz
- (16) CZSO. *Český statistický úřad* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-25].
Dostupné z: www.czso.cz
- (17) GOTOBRNO. *O městě* [online]. ©2013-2017 [cit. 2017-04-25].
Dostupné z: www.gotobrnno.cz
- (18) RISY.CZ. *Regionální Informační Servis* [online]. ©2012-2016 [cit. 2016-12-20] Dostupné z: www.risy.cz
- (19) FRANCE.FR. *Praktické informace* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-22].
Dostupné z: ee.france.fr/
- (20) GOOGLE. *Maps* [online]. ©2016 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z:
www.google.cz/maps
- (21) ECONOMIA. *Aktuálně.cz* [online]. ©1999-2017 [cit. 2017-04-20].
Dostupné z: [www.aktualne.cz /](http://www.aktualne.cz/)
- (22) EVASION. *Arts* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z:
<http://evasion-online.com/geographie/carte-de-lyon-plan>
- (23) ONLYLYON. *Visiter* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z:
www.onlylyon.com
- (24) SVĚTADÍLY.CZ. *Francie* [online]. ©2016 [cit. 2017-04-26]. Dostupné
z: <http://francie.svetadily.cz/>
- (25) WIKISOFIA. *Korelační a regresní analýza* [online]. ©2016 [cit. 2017-09-30]. Dostupné z: <https://wikisofia.cz/>
- (26) C.N.E. *Centre National de l'Expertise* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-13].
Dostupné z: <http://www.l-expertise.com/>
- (27) ČNB. *Česká Národní Banka* [online]. ©2003-2017 [cit. 2017-05-07].
Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>
- (28) GRANDLYON. *Plan Local d'Urbanisme* [online]. ©2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <http://plu.grandlyon.com/>
- (29) INSEE. *Statistiques* [online]. ©2017 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z:
<https://www.insee.fr>
- (30) SEZNAM.CZ. *Sreality.cz* [online]. ©1996-2017 [cit. 2017-03-31].
Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

- (31) EXPLORIMMO. *Annonces immobilières* [online]. ©2017 [2017-03-31]. Dostupné z: <http://www.explorimmo.com/>
- (32) PARUVENDU. *Annonces locale* [online]. ©2017 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: <https://www.paruvendu.fr/>
- (33) SELOGER. *Annonces immobilières* [online]. ©1992-2017 [cit. 2017-03-31]. Dostupné z: <http://www.seloger.com>
- (34) EUROPA. *Eurostat*. [online]. ©2016 [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/graph.do?tab=graph&plugin=1&pcode=tipsho20&language=en&toolbox=type>
- (35) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
- (36) Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- (37) Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění
- (38) PRÉJUDIX. *Experts de Justice & Pré-Contentieux* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: <http://www.prejudix.com/>
- (39) EEFIC. *Fédération nationale des experts et experts de justice évaluateurs fonciers, immobiliers et commerciaux* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: eefic.eu/charte.html
- (40) RICS. *Confidence through professional standards* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: <https://www.rics.org/cz/>
- (41) IMMONOT.COM. *Bernard Thion - L'Evaluation des Actifs Immobiliers* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: www.immonot.com
- (42) LAROUSSE. *Dictionnaire de français* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: <http://www.larousse.fr/>
- (43) SERVICE-PUBLIC.FR. *Le site officiel de l'administration française* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: www.service-public.fr
- (44) LAWYERSFRANCE.EU. *Legal Services in France* [online]. ©2011-2017 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: <http://www.lawyersfrance.eu/>
- (45) SERETROUVER. *S'informer, échanger, entre professionnels de l'immobilier* [online]. ©2015 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: <http://seretrouver.immo/>

- (46) EXPERCIA. *Expertises conseils* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18].
Dostupné z: <http://www.expercia.fr/>
- (47) EVALIA. *Rapport d'expertise immobiliere* [online]. ©2016 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z:
http://www.evalia.com/pdf.php?f=img/rapports/appartement_smallpdf.pdf.
- (48) PRAŽSKÝ HRAD. *Prezident ČR* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18].
Dostupné z: www.hrad.cz
- (49) CZECH. *Česká republika* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z:
<http://www.czech.cz/cz/Home>
- (50) WORLDTRAVELGUIDE. *Country Guides* [online]. ©2017 [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: <https://www.worldtravelguide.net/>
- (51) ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopres, s.r.o.
Praha, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Výřez z katastrální mapy (8)	15
Obrázek 2: Výřez z katastrální mapy (14)	26
Obrázek 3: Informace získané z katastru nemovitostí (14)	26
Obrázek 4: Umístění bytu Lyon, Rue Garibaldi 257 (20)	37
Obrázek 5: Fotografie oceňovaného bytu (47)	37
Obrázek 6: Budova (20).....	38
Obrázek 7: Mapa České republiky (20).....	45
Obrázek 8: Rozdělení Brna na městské části (15)	46
Obrázek 9: Výstaviště Brno (17)	47
Obrázek 10: Mapa Francie (20)	49
Obrázek 11: Rozdělení Lyonu na městské části (22)	49
Obrázek 12: Place Bellecour (21) Obrázek 13: Lyon (21)	50

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Regresní analýza (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))	40
Graf č. 2: Průměrné ceny bytů (1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1) v Brně (Zdroj: vlastní zpracování).....	56
Graf č. 3: Průměrné ceny bytů (3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1) v Brně (Zdroj: vlastní zpracování).....	57
Graf č. 4: Průměrné prodejní ceny bytů v Brně dle světových stran (Zdroj: vlastní zpracování).....	58
Graf č. 5: Pronájem bytů v Brně (1+kk, 1+1) (Zdroj: vlastní zpracování).....	60
Graf č. 6: Pronájem bytů v Brně (2+kk, 2+1) (Zdroj: vlastní zpracování).....	61
Graf č. 7: Pronájem bytů v Brně (3+kk, 3+1) (Zdroj: vlastní zpracování).....	62
Graf č. 8: Průměrné nájemné bytů v Brně dle světových stran (Zdroj: vlastní zpracování).....	63
Graf č. 9: Prodej bytů Lyon (Zdroj: vlastní zpracování)	64
Graf č. 10: Průměrné ceny bytů v Lyonu dle světových stran (Zdroj: vlastní zpracování)	66
Graf č. 11: Pronájem bytů Lyon (Zdroj: vlastní zpracování)	67
Graf č. 12: Průměrné nájemné bytů v Lyonu dle světových stran (Zdroj: vlastní zpracování).....	68
Graf č. 13: Srovnání ČR a Francie - prodej bytů (Zdroj: vlastní zpracování)	70
Graf č. 14: Srovnání ČR a Francie - pronájem bytů (Zdroj: vlastní zpracování)	71
Graf č. 15: Nájemné vzhledem k průměrné mzdě (Zdroj: Vlastní zpracování)	72
Graf č. 16: Meziroční změny cen nemovitostí v České republice a ve Francii (v %) (Zdroj: zpracováno dle (34)).....	73

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Typologie nemovitostí Francie (Zdroj: Vlastní zpracování na základě (41))	22
Tabulka 2: Přehled místností (Zdroj: vlastní zpracování)	38
Tabulka 3: Výpočet vážené plochy (Zdroj: vlastní zpracování)	39
Tabulka 4: Databáze pro porovnávací metodu (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))	39
Tabulka 5: Příklad ocenění - Zjištěné hodnoty z databáze (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))	39
Tabulka 6: Výpočet porovnávací hodnoty bytu (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))	40
Tabulka 7: Stanovení hodnoty údržby (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))	41
Tabulka 8: Stanovení hodnoty bytu pomocí porovnávací metody (Zdroj: vlastní zpracování na základě (47))	41
Tabulka 9: Rozptyl prodejních cen bytů o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+kk a 2+1 (Zdroj: vlastní zpracování)	57
Tabulka 10: Rozptyl prodejních cen bytů o dispozicích 3+kk, 3+1, 4+kk a 4+1 (Zdroj: vlastní zpracování)	58
Tabulka 11: Rozptyl nájemného bytů v Brně (Zdroj: vlastní zpracování)	62
Tabulka 12: Rozptyl prodejních cen bytů (Zdroj: vlastní zpracování)	65
Tabulka 13: Rozptyl nájemného bytů (Zdroj: vlastní zpracování)	68

SEZNAM ZKRATEK

IVS – Mezinárodní oceňovací standardy

EVS – Evropské oceňovací standardy

DGFIP – Direction Générale des Finances Publiques

FNAIM – Federation Nationale des Agents Immobiliers

RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors

DCF – Diskontované peněžní toky

CD – Compact Disc

EUR – Euro

Kč – Koruna česká

ČNB – Česká národní banka

ČR – Česká republika

DPH – Daň z přidané hodnoty

PMC – Minutní plány ochrany

PLU – Plán územního plánování

TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations

kk – kuchyňský kout

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Databáze pronájmu bytů - Brno	85
Příloha č. 2: Databáze pronájmu bytů - Lyon	93
Příloha č. 3: Databáze prodeje bytů - Brno	101
Příloha č. 4: Databáze prodeje bytů - Lyon	108

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Databáze pronájmu bytů - Brno

Číslo pol.	Ulice a městská část	Nájem Kč/měsíc bez energií	Nájem Kč/měsíc/m ²	Velikost m ²	Dispozice
1	Bayerova, Brno-Veverí	10700	315	34	2+kk
2	Slevačská, Brno-Židenice	10000	167	60	2+1
3	Brno-Veverí	23000	232	99	3+kk
4	Jugoslávská, Brno-Černá Pole	12000	120	100	3+1
5	Sochorova, Brno-Žabovřesky	12600	233	54	2+kk
6	Anenská, Brno-Staré Brno	10000	263	38	1+kk
7	Štefanikova, Brno-město	12000	80	150	3+1
8	Dusíkova, Brno-Lesná	13000	210	62	2+kk
9	Hálkova, Brno-Husovice	7200	240	30	1+kk
10	Antonínská, Brno-Veverí	8000	211	38	1+1
11	Antonínská, Brno-Veverí	8000	205	39	1+kk
12	Královopolská, Brno-Žabovřesky	12000	160	75	3+1
13	Strnadova, Brno-Líšeň	8000	178	45	2+kk
14	Košinova, Brno-Královo Pole	8500	370	23	1+kk
15	Kristenova, Brno-Komín	9500	288	33	1+kk
16	Koliště, Brno - střed	9900	121	82	2+1
17	Husitská, Brno-Královo Pole	12000	150	80	3+1
18	Horácké náměstí, Brno-Řečkovice	6000	231	26	1+kk
19	Majdalenky, Brno-Lesná	12500	147	85	3+1
20	Langrova, Brno-Slatina	8000	200	40	1+1
21	Kamenná, Brno-Štýřice	10000	159	63	3+1
22	Kovařicova, Brno-Žabovřesky	9050	174	52	2+kk
23	Rotalova, Brno-Černá Pole	6500	120	54	2+1
24	Tábor, Brno	7000	175	40	1+1
25	Pekařská, Brno-Staré Brno	8500	386	22	1+kk
26	Volejníková, Brno-Černá Pole	7000	304	23	1+kk
27	Mírová, Brno-Černovice	7900	247	32	1+kk
28	Gajdošova, Brno-Židenice	12500	202	62	2+kk
29	Josefská, Brno-Střed	12000	250	48	2+kk
30	Dvorského, Brno-Štýřice	11300	263	43	2+kk
31	Bieblova, Brno-Černá Pole	11000	200	55	2+1
32	Minská, Brno-Žabovřesky	9600	240	40	2+kk
33	Lipová, Brno(pisárky)	13000	200	65	3+kk
34	Sochorova, Brno-Žabovřesky	9000	265	34	1+kk
35	Křížová, Brno-Staré Brno	6100	94	65	2+kk
36	Antonínská, Brno-Veverí	7000	78	90	3+kk

37	Kopečná, Brno-Staré Brno	6000	107	56	2+kk
38	Ondráčková, Brno-Líšeň	12500	192	65	2+kk
39	Brno-Veveří	10000	213	47	1+kk
40	Lidická, Brno-Veveří	24000	273	88	2+kk
41	Příkop, Brno-Zábrdovice	19900	179	111	3+kk
42	Řípská, Brno-Slatina	15900	218	73	3+kk
43	Kigginsova, Brno-Slatina	12900	202	64	2+kk
44	Leskauerova, Brno-Líšeň	15500	207	75	3+kk
45	Novoměstská, Brno-Řečkovice	8000	229	35	1+1
46	Brno-Líšeň	12000	171	70	2+kk
47	Karolíny Světlé, Brno-Líšeň	12000	190	63	2+kk
48	Veveří, Brno-Veveří	22500	122	184	5+1
49	Holzova, Brno-Líšeň	12500	236	53	2+kk
50	Dobrovského, Brno-Královo Pole	27000	180	150	4+1
51	Bohuslava Martinů, Brno-Stránice	30000	248	121	3+kk
52	Brno-střed	15500	388	40	1+kk
53	Herčíkova, Brno-Královo Pole	8000	229	35	1+1
54	Haškova, Brno-Lesná	11000	157	70	3+1
55	Leitnerova, Brno-Staré Město	9200	167	55	2+1
56	Moláková, Brno-Líšeň	6000	188	32	1+kk
57	Ječná, Brno-Řečkovice	10000	169	59	2+1
58	Říčanská, Brno-Bystrc	11000	224	49	2+kk
59	Boskovická, Brno-Řečkovice	14000	171	82	2+1
60	Brno-Žabovřesky	9600	240	40	2+kk
61	Cacovická, Brno-Husovice	16800	267	63	2+1
62	Štefanikova, Brno-město	11000	112	98	3+1
63	Brno-Kníničky	13000	200	65	2+1
64	Botanická, Brno-Veveří	10000	114	88	3+1
65	Černopolní, Brno-sever	7900	176	45	1+1
66	Božetěchova, Brno-Královo Pole	8500	250	34	1+kk
67	Kamínky, Brno-Nový Lískovec	10000	233	43	1+kk
68	Majdalenky, Brno-Lesná	12500	198	63	2+kk
69	Štouračova, Brno-Bystrc	7000	206	34	1+1
70	Hybešova, Brno-Staré Brno	12500	208	60	2+kk
71	Heršpická, Brno-Štýřice	8100	150	54	2+kk
72	Heršpická, Brno-Štýřice	5150	206	25	1+kk
73	Luční, Brno-Žabovřesky	12000	222	54	2+1
74	Brno-Tuřany	6000	375	16	1+kk
75	Malátova, Brno-Královo Pole	13700	141	97	3+1
76	Urbánková, Brno-Komín	9000	161	56	2+1
77	Pšeník, Brno-Štýřice	12000	218	55	2+1
78	Provazníková, Brno-Husovice	9500	190	50	1+1
79	Žabí, Brno-Žebětín	7000	226	31	1+kk

80	Skácelova, Brno-Královo Pole	13000	186	70	2+1
81	Kroupova, Brno-Starý Lískovec	11500	135	85	2+kk
82	Gajdošova, Brno-Židenice	12500	195	64	2+kk
83	Radnická, Brno-město	14500	177	82	2+1
84	Brno-Vinohrady	6000	182	33	1+kk
85	Cejl, Brno-Zábrdovice	6300	126	50	1+1
86	V Újezdech, Brno-Medlánky	12500	208	60	2+kk
87	V Újezdech, Brno-Medlánky	7500	300	25	1+kk
88	Kotlářská, Brno-Veveří	15600	195	80	2+1
89	Kamínky, Brno-Nový Lískovec	10000	256	39	1+kk
90	Údolní, Brno-Veveří	13900	164	85	2+1
91	Bochořákova, Brno-Žabovřesky	12000	185	65	2+1
92	Kamínky, Brno-Nový Lískovec	12500	195	64	2+kk
93	Hlinky, Brno-Staré Brno	11000	220	50	1+kk
94	Klíčova, Brno-Černovice	7300	155	47	2+1
95	Vomáčkova, Brno-Dolní Heršpice	9000	200	45	2+kk
96	Böhmová, Brno-Řečkovice	11000	157	70	2+kk
97	Preslova, Brno-Stránice	12500	156	80	3+1
98	Havránkova, Brno-Dolní Heršpice	7500	250	30	1+kk
99	Jánská, Brno-město	13000	160	81	3+kk
100	Pekařská, Brno-Staré Brno	8000	286	28	1+kk
101	Lišejníkova, Brno-Žebětín	10500	228	46	2+kk
102	Spodní, Brno-Bohunice	14000	209	67	3+1
103	Žabí, Brno-Žebětín	10800	235	46	2+kk
104	Strž, Brno-Štýřice	8500	149	57	2+1
105	Arménská, Brno-Bohunice	14000	189	74	3+kk
106	Příkop, Brno-Zábrdovice	8000	286	28	1+kk
107	Hasičská, Brno-Tuřany	6500	163	40	1+1
108	Minská, Brno-Žabovřesky	9600	240	40	2+kk
109	Burešova, Brno-Veveří	12500	208	60	2+1
110	Durdáková, Brno-sever	16000	165	97	3+kk
111	Jaselská, Brno-Veveří	25000	147	170	4+kk
112	Kopečná, Brno-Staré Brno	21500	262	82	2+kk
113	Vídeňská, Brno-Štýřice	5400	180	30	1+kk
114	Eliášova, Brno-Žabovřesky	14000	259	54	2+kk
115	Došlíkova, Brno-Židenice	10000	182	55	2+1
116	Sevastopolská, Brno-Starý Lískovec	8000	216	37	1+kk
117	Křížová, Brno-Staré Brno	6100	102	60	2+kk
118	Náměstí Svobody, Brno-město	11000	220	50	2+1
119	Adamcova, Brno-Bystrc	11000	220	50	2+kk
120	Výstavní, Brno-Staré Brno	10000	154	65	2+kk
121	Nováčková, Brno-Husovice	10000	133	75	2+kk
122	Velkopavlovická, Brno-Židenice	6500	90	72	3+1

123	Krejčího, Brno-Slatina	10000	204	49	1+1
124	Klatovská, Brno-Ponava	8000	103	78	2+1
125	Nováčkova, Brno-Husovice	7000	212	33	1+kk
126	Renneská třída, Brno-Štýřice	15000	200	75	3+kk
127	Kvapilova, Brno-Žabovřesky	12000	171	70	3+1
128	Antonínská, Brno-Veveří	5500	145	38	1+kk
129	Azurová, Brno-Řečkovice	6000	67	89	3+kk
130	Řezáčova, Brno-Komín	9500	151	63	2+1
131	Kamenačky, Brno-Židenice	9000	150	60	2+1
132	Svatoplukova, Brno-Židenice	13500	171	79	3+kk
133	Bayerova, Brno-Veveří	12600	280	45	2+kk
134	Bayerova, Brno-Veveří	10700	334	32	1+1
135	Vlhká, Brno-Zábrdovice	12000	174	69	2+1
136	stejně jako 42				
137	Veveří, Brno-Žabovřesky	22900	276	83	3+kk
138	Bayerova, Brno-Veveří	11400	204	56	2+1
139	stejně jako 61				
140	Brno-Řečkovice	11900	170	70	2+1
142	Rybářská, Brno-střed	6000	182	33	1+kk
143	Čápkova, Brno-Veveří	9900	220	45	1+1
144	Ondráčková, Brno-Líšeň	6800	194	35	1+kk
145	Záhřebská, Brno-Žabovřesky	13000	178	73	3+1
146	Halasovo náměstí, Brno-Lesná	6999	269	26	1+kk
147	Královopolská, Brno-Žabovřesky	8999	138	65	2+1
148	Brno-Nový Lískovec	24000	242	99	3+kk
149	Markůvky, Brno-Bystrc	10000	256	39	1+kk
150	Kigginsova, Brno	13000	302	43	2+kk
151	Brno-Slatina	23000	105	220	4+kk
152	Pokorova, Brno-Ivanovice	12500	223	56	2+kk
153	Lidická, Brno-střed	18000	189	95	2+kk
154	Merhautova, Brno-sever	16000	200	80	3+kk
155	Merhautova, Brno-sever	7400	154	48	2+kk
156	Pavlovská, Brno-Kohoutovice	8300	237	35	1+1
157	Merhautova, Brno-sever	9800	213	46	2+1
158	Ludmily Konečné, Brno-Štýřice	20000	154	130	3+kk
159	Údolní, Brno-Veveří	14500	207	70	3+1
160	Pekařská, Brno-Staré Brno	6800	252	27	1+kk
161	Botanická, Brno-Veveří	9500	216	44	1+1
162	Hybešova, Brno-Staré Brno	8000	222	36	1+1
163	K Babě, Brno-Medlánky	8500	218	39	1+kk
164	Spodní, Brno-Bohunice	12500	162	77	3+1
165	Křížová, Brno-Staré Brno	10900	198	55	2+1
166	Veveří, Brno-Veveří	17000	127	134	3+1

167	Koliště, Brno - střed	8500	340	25	1+kk
168	Poděbradova, Brno-Královo Pole	8500	327	26	1+kk
169	Štefanikova, Brno-město	9500	190	50	2+kk
170	Veslařská, Brno-Jundrov	10000	333	30	1+kk
171	Markůvky, Brno-Bystrc	11000	367	30	1+kk
172	Lipová, Brno(pisárky)	14700	173	85	3+kk
173	Chládkova, Brno-Žabovřesky	9500	120	79	3+kk
174	Boskovická, Brno-Řečkovice	12000	203	59	2+1
175	třída Generála Píky, Brno-Černá Pole	10000	222	45	2+kk
176	Fryčajova, Brno-Obřany	11000	169	65	2+1
177	Minoritská, Brno-město	15000	167	90	3+1
178	Merhautova, Brno-sever	12000	214	56	2+kk
179	Malátova, Brno-Královo Pole	9000	200	45	1+1
180	Houbalova, Brno-Líšeň	15000	150	100	2+kk
181	Optátova, Brno-Jundrov	17000	162	105	3+kk
182	Brno-Žabovřesky	9500	119	80	3+kk
183	Křížkovského, Brno-střed	8000	178	45	1+1
184	Moldavská, Brno-Bohunice	9900	225	44	2+kk
185	stejně jako 86				
186	Francouzská, Brno-Zábrdovice	9500	216	44	2+1
187	Svatoplukova	8900	234	38	2+kk
188	Metodějova, Brno-Královo Pole	7000	212	33	1+kk
189	Houbalova, Brno-Líšeň	10000	238	42	2+kk
190	Chlupova, Brno-Ponava	12000	148	81	3+1
191	Langrova, Brno-Slatina	9200	249	37	2+kk
192	Moravanská, Brno-Přízenice	15000	333	45	2+kk
193	Halasovo náměstí, Brno-Lesná	7500	234	32	1+1
194	Cejl, Brno-Zábrdovice	5450	182	30	1+1
195	Jedovnická, Brno-Líšeň	6481	309	21	1+kk
196	Poslušného, Brno-Líšeň	7000	189	37	1+kk
197	Antonína Procházky, Brno-Pisárky	12000	126	95	3+1
198	Bayerova, Brno-Veverčí	17400	218	80	3+1
199	Sládkova, Brno-Černá Pole	18000	164	110	3+1
200	Čápkova, Brno-Veverčí	5800	138	42	1+kk
201	Husova, Brno-Staré Brno	5700	108	53	1+kk
202	Zborovská, Brno-Žabovřesky	11000	200	55	2+kk
203	Táborská, Brno-Židenice	7000	280	25	1+kk
204	Příkop, Brno-Zábrdovice	8000	286	28	1+kk
205	stejně jako 74				
206	Brno-Veverčí	17000	127	134	3+1
207	Křenová, Brno-Trnitá	11000	167	66	2+1
208	Pekařská, Brno-Staré Brno	8900	168	53	2+kk

209	Slepá, Brno-sever	29880	636	47	2+kk
210	Brno-Židenice	11000	141	78	3+kk
211	Husovická, Brno-sever	9000	184	49	2+1
212	Erbenova, Brno-Černá Pole	12000	267	45	1+kk
213	Habřinova, Brno-Komín	9000	265	34	1+1
214	Horácké náměstí, Brno-Řečkovice	8500	193	44	1+1
215	Sochorova, Brno-Žabovřesky	12600	233	54	2+kk
216	Purkyňova, Brno-Královo Pole	14000	206	68	3+kk
217	Brno	12500	255	49	2+kk
218	Gajdošova, Brno-Židenice	11000	229	48	2+kk
219	třída Generála Píky, Brno-Černá Pole	9700	211	46	2+kk
220	U Leskavy, Brno-Bohunice	8300	244	34	1+kk
221	Brno-Černovice	9000	196	46	2+kk
222	Francouzská, Brno-Zábřdovice	7700	285	27	1+kk
223	Brno-Královo Pole	12000	171	70	2+1
224	Provazníková, Brno-Husovice	10000	179	56	2+1
225	Vachova, Brno-střed	19000	167	114	3+1
226	Strnadova, Brno-Líšeň	8500	155	55	2+1
227	Štefanikova, Brno-město	9500	238	40	2+kk
228	Okružní, Brno-Lesná	8500	213	40	2+kk
229	Orlí, Brno-město	8500	213	40	1+kk
230	Koblišná, Brno-město	15900	151	105	3+kk
231	Josefy Faimonové, Brno-Líšeň	13000	210	62	3+1
232	Blatnická, Brno-Židenice	9500	244	39	2+kk
233	Brno-Žebětín	12500	236	53	2+kk
234	Pospíšilova, Brno-Černá Pole	11300	226	50	2+kk
235	Vachova, Brno-střed	10500	172	61	2+1
236	Brno-Stránice	13000	144	90	3+1
237	Bělohorská, Brno-Židenice	8500	213	40	1+kk
238	Tuřanka, Brno-Slatina	13000	87	150	4+kk
239	Turgeněvova, Brno-Černovice	8500	189	45	1+1
240	Kamechy, Brno-Bystrc	12500	255	49	2+kk
241	Gajdošova, Brno-Židenice	10900	287	38	1+kk
242	Pekařská, Brno-Staré Brno	6000	130	46	2+1
243	Vídeňská, Brno-Štýřice	20000	156	128	4+kk
244	Štefáčkova, Brno-Líšeň	10000	185	54	2+1
245	Horácké náměstí, Brno-Řečkovice	6360	135	47	1+1
246	Květinářská, Brno-město	25000	263	95	3+kk
247	Květinářská, Brno-město	28000	160	175	3+kk
248	Cejl, Brno-Zábřdovice	9500	190	50	2+kk
249	U Leskavy, Brno-Bohunice	9000	257	35	1+kk
250	Radlas, Brno-Zábřdovice	10900	218	50	2+kk

251	Brno-Židenice	6300	180	35	1+kk
252	Laštůvkova, Brno-Bystrc	12000	194	62	2+1
253	U Pošty, Brno-Starý Lískovec	11500	217	53	2+1
254	Klatovská, Brno-Ponava	17900	203	88	2+kk
255	Polní, Brno-Štýřice	10000	200	50	2+kk
256	Minská, Brno-Žabovřesky	7900	263	30	1+kk
257	Hybešova, Brno-Staré Brno	12000	250	48	2+kk
258	Drobného, Brno	16900	147	115	3+kk
259	Kollárova, Brno-Královo Pole	9500	288	33	1+kk
260	Křenová, Brno-Trnitá	9680	262	37	1+kk
261	Zahradnická, Brno-Staré Brno	12000	188	64	2+1
262	Křenová, Brno-Trnitá	13189	293	45	1+kk
263	Lidická, Brno-Černá Pole	8500	185	46	1+kk
264	Ramešova, Brno-Královo Pole	7500	268	28	1+kk
265	Reissigova, Brno-Ponava	7250	181	40	1+1
266	Brno-Žabovřesky	4800	171	28	1+kk
267	Dunajevského, Brno-Žabovřesky	7000	226	31	1+1
268	Vychodilova, Brno-Žabovřesky	8000	267	30	1+kk
269	Bayerova, Brno-Veveří	12600	229	55	2+kk
270	Elpova, Brno-Líšeň	10000	132	76	3+1
271	Oblá, Brno-Nový Lískovec	8500	258	33	1+kk
272	Husovická, Brno-sever	9000	129	70	2+1
273	Hrnčířská, Brno-Ponava	12000	185	65	2+kk
274	Vinohrady, Brno-střed	11580	111	104	3+1
275	Merhautova, Brno-sever	7900	176	45	1+1
276	Ukrajinská, Brno-Bohunice	8000	174	46	2+kk
277	Purkyňova, Brno-Královo Pole	11000	175	63	2+kk
278	Veletržní, Brno-Staré Brno	12000	226	53	2+1
279	Prušánecká, Brno-Židenice	10500	146	72	3+1
280	Vranovská, Brno	6900	216	32	1+1
281	Palackého třída	10000	154	65	2+1
282	Palackého třída	9900	230	43	1+kk
283	Purkyňova, Brno-Královo Pole	7500	227	33	1+1
284	Antonína Procházky, Brno-Pisárky	13000	134	97	3+1
285	Brno-Veveří	9000	273	33	1+1
286	Bayerova, Brno-Veveří	12600	229	55	2+kk
287	Dvorského, Brno-Štýřice	13300	317	42	2+kk
288	Renneská třída, Brno-Štýřice	13900	331	42	2+kk
289	Klobásova, Brno-Starý Lískovec	4000	160	25	1+kk
290	Skořepova, Brno-Trnitá	10000	167	60	2+1
291	Šimáčkova, Brno-Líšeň	4900	144	34	1+1
292	Košinova, Brno-Královo Pole	10500	223	47	2+kk
293	Čeláková, Brno-Židenice	11800	274	43	2+1

294	Francouzská, Brno-Zábrdovice	8000	195	41	1+1
295	Cacovická, Brno-Husovice	10000	222	45	2+kk
296	Cihlařská, Brno-Veveří	5960	170	35	1+1
297	Lipová, Brno(pisárky)	13000	186	70	3+kk
298	Malostranská, Brno-Starý Lískovec	12000	200	60	2+1
299	Krokova, Brno-Zábrdovice	10000	152	66	2+1
300	Brno-Starý Lískovec	11700	195	60	2+kk

Příloha č. 2: Databáze pronájmu bytů - Lyon

Číslo pol.	Městská část	Nájem na měsíc EUR/měsíc	Nájem za měsíc Kč/měsíc	Nájem Kč/měsíc/m ²	Velikost m ²	Počet pokojů (pièces)
1	Lyon 3	1050	28382	424	67	2
2	Lyon 3	650	17570	488	36	2
3	Lyon 6	900	24327	353	69	2
4	Lyon 3	660	17840	496	36	2
5	Lyon 7	840	22705	454	50	2
6	Lyon 8	619	16732	523	32	1
7	Lyon 7	450	12164	579	21	1
8	Lyon 8	845	22840	401	57	3
9	Lyon 8	990	26760	348	77	3
10	Lyon 7	660	17840	457	39	1
11	Lyon 8	1100	29733	350	85	4
12	Lyon 2	1140	30814	752	41	2
13	Lyon 8	690	18651	602	31	2
14	Lyon 5	790	21354	319	67	3
16	Lyon 5	515	13920	633	22	1
17	Lyon 2	1800	48654	695	70	4
18	Lyon 3	750	20273	676	30	1
19	Lyon 8	558	15083	321	47	2
20	Lyon 8	525	14191	296	48	2
21	Lyon 7	775	20948	349	60	3
22	Lyon 2	486	13137	626	21	1
23	Lyon 7	570	15407	367	42	1
24	Lyon 3	550	14867	437	34	1
25	Lyon 2	650	17570	418	42	2
26	Lyon 4	528	14272	340	42	2
27	Lyon 4	585	15813	439	36	2
28	Lyon 4	782	21137	391	54	2
29	Lyon 2	607	16407	529	31	1
30	Lyon 1	1156	31247	303	103	2
31	Lyon 1	747	20191	329	61,33	2
32	Lyon 2	900	24327	353	69	2
33	Lyon 3	410	11082	659	16,81	1
34	Lyon 2	634	17137	451	38	2
35	Lyon 6	427	11542	462	25	1
36	Lyon 3	680	18380	408	45	2
37	Lyon 3	500	13515	541	25	1
38	Lyon 7	636	17191	374	46	2
39	Lyon 7	640	17299	541	32	2

40	Lyon 7	472	12758	387	33	1
41	Lyon 7	595	16083	392	41	2
42	Lyon 3	652	17624	392	45	3
43	Lyon 8	565	15272	848	18	1
44	Lyon 9	500	13515	563	24	1
45	Lyon 7	430	11623	528	22	1
46	Lyon 2	500	13515	644	21	1
47	Lyon 3	685	18516	386	48	2
48	Lyon 7	626	16921	368	46	2
49	Lyon 1	606	16380	455	36	2
50	Lyon 8	720	19462	295	66	3
51	Lyon 1	465	12569	449	28	1
52	Lyon 7	507	13704	415	33	2
53	Lyon 8	410	11082	616	18	1
54	Lyon 6	691	18678	692	27	2
55	Lyon 3	550	14867	929	16	1
56	Lyon 5	410	11082	300	37	1
57	Lyon 9	626	16921	368	46	2
58	Lyon 5	650	17570	451	39	2
59	Lyon 1	490	13245	602	22	1
60	Lyon 3	526	14218	459	31	1
61	Lyon 7	675	18245	480	38	2
64	Lyon 7	410	11082	504	22	1
65	Lyon 9	640	17299	315	55	2
66	Lyon 8	400	10812	636	17	1
67	Lyon 3	682	18434	450	41	2
68	Lyon 6	750	20273	676	30	1
69	Lyon 1	750	20273	422	48	2
70	Lyon 5	545	14731	491	30	1
71	Lyon 7	550	14867	531	28	1
72	Lyon 7	440	11893	595	20	1
73	Lyon 2	650	17570	418	42	2
74	Lyon 4	782	21137	391	54	2
75	Lyon 3	1126	30436	338	90	3
76	Lyon 2	900	24327	353	69	2
77	Lyon 3	940	25408	360	70,59	3
78	Lyon 2	769	20786	563	36,9	2
79	Lyon 2	365	9866	387	25,47	1
80	Lyon 2	857	23165	363	63,82	3
81	Lyon 3	650	17570	462	38	1
82	Lyon 3	721	19489	408	47,82	2
83	Lyon 4	790	21354	267	80	4
84	Lyon 5	1107	29922	374	80	3

86	Lyon 7	448	12109	722	16,77	1
87	Lyon 8	572,58	15477	442	35	1
88	Lyon 6	1800	48654	366	133	5
89	Lyon 3	992	26814	323	83	4
90	Lyon 7	729	19705	340	58	3
91	Lyon 5	660	17840	310	57,56	2
92	Lyon 8	795	21489	323	66,57	3
93	Lyon 2	691	18678	287	65	2
94	Lyon 3	500	13515	942	14,35	1
95	Lyon 6	790	21354	388	55	2
96	Lyon 5	1490	40275	428	94	4
97	Lyon 2	1405	37977	341	111,32	3
98	Lyon 5	540	14596	521	28	1
99	Lyon 2	485	13110	393	33,39	2
100	Lyon 8	510	13785	363	38	2
101	Lyon 3	520	14056	353	39,85	2
102	Lyon 6	540	14596	356	41	2
103	Lyon 3	571	15434	435	35,5	2
104	Lyon	580	15677	402	39	2
105	Lyon 7	865	23381	322	72,66	3
106	Lyon 8	703	19002	292	65,14	3
107	Lyon 9	580	15677	386	40,58	2
108	Lyon 3	750	20273	380	53,28	2
109	Lyon 6	596	16110	490	32,85	2
110	Lyon 5	961	25976	382	68	3
111	Lyon 3	599	16191	360	45	2
112	Lyon 3	645	17434	371	47	2
113	Lyon 7	837	22624	273	83	4
114	Lyon 1	630	17029	310	55	3
115	Lyon 3	1000	27030	314	86,01	4
116	Lyon 8	651	17597	279	63,05	3
117	Lyon 8	674	18218	467	39	2
118	Lyon 6	580	15677	402	39	2
119	Lyon 9	718	19408	335	58	3
120	Lyon 3	564	15245	282	54	2
121	Lyon 5	633	17110	342	50	2
122	Lyon 8	650	17570	341	51,5	2
123	Lyon 1	867	23435	378	62	3
124	Lyon 2	522	14110	523	27	2
125	Lyon 2	691	18678	778	24	2
126	Lyon 8	744	20110	305	66	3
127	Lyon 7	651	17597	374	47	2
128	Lyon 7	585	15813	316	50	2

129	Lyon 7	591	15975	532	30	2
130	Lyon 1	920	24868	371	67	3
131	Lyon 8	629	17002	321	53	2
132	Lyon 9	492	13299	475	28	2
133	Lyon 3	909	24570	346	71	3
134	Lyon 3	756	20435	386	53	2
135	Lyon 6	1016	27462	429	64	3
136	Lyon 3	631	17056	388	44	2
137	Lyon 8	850	22976	353	65	3
138	Lyon 6	849	22948	333	69	3
139	Lyon 8	705	19056	436	43,7	2
140	Lyon 5	790	21354	289	74	3
141	Lyon 2	965	26084	400	65,2	3
142	Lyon 8	792	21408	335	63,99	3
143	Lyon 3	1590	42978	301	142,71	6
144	Lyon 2	717	19381	346	56	2
145	Lyon 3	749	20245	353	57,35	3
146	Lyon 7	857	23165	463	50	2
147	Lyon 6	525	14191	526	27	2
148	Lyon 9	459	12407	345	36	2
149	Lyon 3	701	18948	372	51	2
150	Lyon 8	795	21489	334	64,33	3
151	Lyon 7	540	14596	624	23,41	2
152	Lyon 5	610	16488	367	44,9	2
153	Lyon 8	475	12839	388	33,08	2
154	Lyon 5	635	17164	260	66	3
155	Lyon 8	726	19624	475	41,32	2
156	Lyon 3	750	20273	418	48,55	2
157	Lyon 8	730	19732	365	54	2
158	Lyon 2	998	26976	457	59	3
159	Lyon 5	1250	33788	464	72,79	3
160	Lyon 6	790	21354	445	48	2
161	Lyon 1	545	14731	465	31,71	2
162	Lyon 9	780	21083	413	51	2
163	Lyon 3	816	22056	314	70,31	2
164	Lyon 1	788	21300	380	56	2
165	Lyon 5	917	24787	359	69	4
166	Lyon 4	963	26030	292	89	3
167	Lyon 8	797	21543	337	64	3
168	Lyon 8	888	24003	353	68	3
169	Lyon 7	545	14731	398	37	2
170	Lyon 9	780	21083	413	51	2
171	Lyon 3	816	22056	314	70,31	2

172	Lyon 5	950	25679	383	67	3
173	Lyon 9	702	18975	431	44	2
174	Lyon 7	608	16434	335	49	2
175	Lyon 7	860	23246	347	67	3
176	Lyon 7	570	15407	335	46	2
177	Lyon 3	716	19353	395	49	2
178	Lyon 7	790	21354	593	36	2
179	Lyon 3	845	22840	357	64	3
180	Lyon 8	550	14867	441	33,74	2
181	Lyon 6	562	15191	524	29	2
182	Lyon 6	1047	28300	349	81	3
183	Lyon 5	783	21164	359	59	2
184	Lyon 3	644	17407	322	54	2
185	Lyon 8	808	21840			3
186	Lyon 3	697	18840	382	49,33	2
187	Lyon 8	583	15758	342	46,1	2
188	Lyon 8	600	16218	501	32,4	2
189	Lyon 2	820	22165	413	53,7	2
190	Lyon 1	668	18056	393	46	2
191	Lyon 3	751	20300	317	64	2
192	Lyon 4	1317	35599	356	100	4
193	Lyon 9	757	20462	455	45	2
194	Lyon 6	1496	40437	359	112,61	4
195	Lyon 3	785	21219	269	79	3
196	Lyon 1	900	24327	255	95,41	3
197	Lyon 4	610	16488	409	40,34	2
198	Lyon 7	706	19083	421	45,32	2
199	Lyon 7	484	13083	595	22	1
200	Lyon 3	664	17948	417	43	2
201	Lyon 7	456	12326	589	20,94	2
202	Lyon 3	820	22165	326	68	3
203	Lyon 6	1350	36491	561	65	2
204	Lyon 6	1126	30436	411	74	3
205	Lyon 2	1700	45951	353	130	4
206	Lyon 3	525	14191	373	38	2
207	Lyon 6	817	22084	368	60	3
208	Lyon 7	632	17083	342	50	2
209	Lyon 9	874	23624	328	72	3
210	Lyon 2	535	14461	603	24	2
211	Lyon 5	1362	36815	405	91	4
212	Lyon 8	677	18299	359	51	2
213	Lyon 8	514	13893	284	49	2
214	Lyon 3	765	20678	350	59	3

215	Lyon 3	581	15704	403	39	2
216	Lyon 9	548	14812	400	37	2
217	Lyon 5	1690	45681	431	106	4
218	Lyon 3	629	17002	327	51,96	2
219	Lyon 7	1000	27030	398	68	3
220	Lyon 5	2850	77036	278	277	5
221	Lyon 4	880	23786	335	71	3
222	Lyon 7	605	16353	467	35	2
223	Lyon 2	599	16191	467	34,7	2
224	Lyon 7	709	19164	416	46,1	2
225	Lyon 8	796	21516	339	63,44	3
226	Lyon 8	660	17840	362	49,29	2
227	Lyon 7	552	14921	285	52,43	2
228	Lyon 3	750	20273	356	57	2
229	Lyon 6	2800	75684	467	162	6
230	Lyon 8	1104	29841	343	87	4
231	Lyon 1	945	25543	327	78	3
232	Lyon 1	878	23732	402	59	3
233	Lyon 2	596	16110	393	41	2
234	Lyon 3	731	19759	373	53	3
235	Lyon 9	680	18380	613	30	2
236	Lyon 6	1085	29328	337	87	3
237	Lyon 6	1350	36491	561	65	2
238	Lyon 8	866	23408	325	72	3
239	Lyon 2	806	21786	403	54	2
240	Lyon 3	650	17570	409	43	2
241	Lyon 4	1750	47303	390	121,22	4
242	Lyon 6	750	20273	350	58	2
243	Lyon 5	865	23381	327	71,57	3
244	Lyon 7	565	15272	424	36	1
245	Lyon 1	1090	29463	531	55,48	2
246	Lyon 8	754	20381	258	79	5
247	Lyon 7	775	20948	345	60,67	3
248	Lyon 3	750	20273	542	37,43	2
249	Lyon 3	770	20813	306	67,97	3
250	Lyon 3	790	21354	484	44,13	2
251	Lyon 1	973	26300	342	77	3
252	Lyon 3	498	13461	354	38	2
253	Lyon 7	582	15731	291	54	2
254	Lyon 7	523	14137	272	52	2
255	Lyon 7	746	20164	269	75	4
256	Lyon 5	1030	27841	599	46,49	2
257	Lyon 7	471	12731	559	22,79	1

258	Lyon 3	861	23273	340	68,5	3
259	Lyon 9	941	25435	336	75,81	4
260	Lyon 3	600	16218	342	47,47	2
261	Lyon 3	1000	27030	314	86,01	4
262	Lyon 5	1640	44329	369	120	5
263	Lyon 8	730	19732	359	55	3
264	Lyon 3	850	22976	425	54,02	2
265	Lyon 2	879	23759	540	44	3
266	Lyon 9	660	17840	425	42	2
267	Lyon 8	80	2162	32	67	4
268	Lyon 1	1268	34274	451	76	3
269	Lyon 3	950	25679	299	86	5
270	Lyon 4	750	20273	256	79,22	3
271	Lyon 2	536	14488	604	24	2
272	Lyon1	894	24165	671	36	3
273	Lyon 7	2355	63656	318	200	6
274	Lyon 6	1194	32274	387	83,47	4
275	Lyon 9	913	24678	348	71	3
276	Lyon 7	775	20948	345	60,67	3
277	Lyon 5	911	24624	456	54	3
278	Lyon 8	785	21219	321	66	3
279	Lyon 7	582	15731	426	36,97	2
280	Lyon 7	584	15786	438	36	2
281	Lyon 3	1086	29355	325	90,26	4
282	Lyon 3	1240	33517	364	92,17	3
283	Lyon 7	915	24732	347	71,34	3
284	Lyon 2	890	24057	633	38	2
285	Lyon 7	690	18651	342	54,59	2
286	Lyon 3	690	18651	498	37,43	2
287	Lyon 3	625	16894	447	37,77	2
288	Lyon 4	1250	33788	338	100	4
289	Lyon 2	700	18921	420	45	2
290	Lyon 9	669	18083	476	38	2
291	Lyon 2	892	24111	335	72	3
292	Lyon 1	815	22029	432	51	2
293	Lyon 3	537	14515	323	45	2
294	Lyon 7	885	23922	352	68	3
295	Lyon 4	658	17786	404	44	2
296	Lyon 3	676	18272	373	49	2
297	Lyon 8	695	18786	408	46	2
298	Lyon 6	1030	27841	380	73,23	3
299	Lyon 8	600	16218	541	30	2
300	Lyon 3	1099	29706	354	84	3

301	Lyon 7	842	22759	303	75	3
302	Lyon 5	810	21894	306	71,57	3
303	Lyon 7	730	19732	411	47,96	2
304	Lyon 6	740	20002	417	48	2
305	Lyon 9	757	20462	455	45	2
306	Lyon 2	944	25516	304	84	3
307	Lyon 9	662	17894	381	47	2
308	Lyon 6	629	17002	413	41,15	2
309	Lyon 3	724	19570	376	52	3
310	Lyon 3	826	22327	313	71,25	3
311	Lyon 3	1167	31544	339	93	4
312	Lyon 8	890	24057	402	59,8	3
313	Lyon 7	652	17624	344	51,3	2
314	Lyon 7	673	18191	387	46,99	2
315	Lyon 5	804	21732	442	49,18	3
316	Lyon 7	691	18678	269	69,35	3
317	Lyon 3	700	18921	473	40	2
318	Lyon 8	715	19326	439	44	2
319	Lyon 3	1040	28111	309	91	4
320	Lyon 3	1068	28868	314	92	4
321	Lyon 9	800	21624	393	55	3
322	Lyon 7	790	21354	377	56,6	2
323	Lyon 9	760	20543	403	51	2
324	Lyon 3	771	20840	264	79	3
325	Lyon 4	600	16218	405	40	2
326	Lyon 9	880	23786	277	86	4
327	Lyon 9	669	18083	603	30	2
328	Lyon 2	1850	50006	500	100	5

Příloha č. 3: Databáze prodeje bytů - Brno

Číslo pol.	Ulice a městská část	Cena	Cena za m ²	Velikost m ²	Dispozice
1	Soběšická, Brno-Husovice	3090000	46818	66	2+kk
2	Vlčnovská, Brno-Židenice	2350000	53409	44	2+kk
3	Skořepka, Brno-Trnitá	2100000	52500	40	1+1
4	Rebešovická, Brno-Chrlice	5950000	62632	95	3+kk
5	Lužánky, Brno-střed	7880000	33390	236	
6	Úvoz, Brno-střed	3750000	55970	67	3+1
7	Vondrákova, Brno-Bystrc	3000000	39474	76	3+1
8	Bulharská, Brno-Královo Pole	1390000	66190	21	1+1
9	Rakovecká, Brno-Bystrc	5890000	49915	118	3+kk
10	Oderská, Brno-Starý Lískovec	2995000	42786	70	3+1
11	Údolní, Brno-střed	3700000	48684	76	2+1
12	Čápkova, Brno-Veveří	3090000	51500	60	2+1
13	Merhautova, Brno-sever	2200000	46809	47	1+1
14	Schwaigrova, Brno-Komárov	1850000	56061	33	1+1
15	Mánesova, Brno-Královo Pole	2700000	46552	58	2+1
16	Bezručova, Brno-Staré Brno	4400000	40367	109	3+1
17	Slovanské nám, Brno-KP	4990000	29181	171	5+1
18	Pod Nemocnicí, Brno-Bohunice	3900000	39796	98	4+1
19	Štouračova, Brno-Bystrc	3600000	48649	74	3+1
20	Langrova, Brno-Slatina	2590000	45439	57	2+1
21	Marie Kudeříkové, Brno-Židenice	3100000	57407	54	3+1
22	Pálavské náměstí, Brno-Židenice	2590000	47091	55	2+kk
23	Klímová, Brno-Žabovřesky	2990000	53393	56	2+1
24	Barvy, Brno-Lesná	2090000	47500	44	1+1
25	Karpatská, Brno-Starý Lískovec	3399000	38625	88	4+1
26	Dubová, Brno-Jundrov	2140000	64848	33	1+1
27	Martina Ševčíka, Brno-Starý Lískovec	3490000	36354	96	3+kk
29	Prostějovská, Brno-Slatina	2450000	44545	55	2+1
30	náměstí 28. října, Brno-Černá Pole	6000000	42857	140	3+kk
31	Laštůvkova, Brno-Bystrc	2490000	40161	62	2+1
32	Vondrákova, Brno-Bystrc	2900000	37662	77	3+1
33	Oblá, Brno-Nový Lískovec	3990000	40714	98	4+1
34	Souběžná, Brno-Židenice	4790000	39917	120	4+kk
35	bratří Sapáků, Brno-Líšeň	2800000	50000	56	2+kk
36	Dusíkova, Brno-Lesná	2950000	57843	51	1+kk
37	Letecká, Brno-Líšeň	5600000	35897	156	3+kk
38	Slatinská, Brno-Židenice	2800000	50909	55	2+1
39	K Babě, Brno-Medlánky	2299000	62135	37	1+kk
40	Velkopavlovická, Brno-Židenice	2700000	35526	76	3+1

41	Kroftova, Brno-Žabovřesky	2750000	44355	62	2+1
42	Vltavská, Brno-Starý Lískovec	2700000	36486	74	3+1
43	Dědická, Brno-Slatina	3500000	38462	91	4+1
44	Oderská, Brno-Starý Lískovec	2820000	38108	74	3+1
45	Rousínova, Brno-Slatina	2500000	45455	55	2+1
46	Charbulova, Brno-Černovice	2390000	51957	46	2+1
47	Botanická, Brno	2300000	50000	46	2+kk
48	Kubíčková, Brno-Bystrc	3250000	45775	71	3+1
49	Radlas, Brno-Zábrdovice	3490000	40115	87	2+1
50	Valtická, Brno-Židenice	3150000	43750	72	3+1
51	Spodní, Brno-Bohunice	2900000	45313	64	3+1
52	Zahradnická, Brno-Staré Brno	3850000	48734	79	3+1
53	Palackého třída, Brno-Řečkovice	5890000	41773	141	3+1
54	Brno-Bystrc	3600000	48649	74	3+1
55	Brno-Střed	4900000	47573	103	4+1
56	Loosova, Brno-Lesná	3890000	55571	70	3+1
57	Mánesova, Brno-Královo Pole	3250000	57018	57	2+1
58	U Leskavy, Brno-Starý Lískovec	5000000	50000	100	3+kk
59	Okrouhlá, Brno-Bohunice	3100000	44286	70	3+1
60	Galandaurova, Brno-Královo Pole	2800000	45161	62	2+1
61	Střední, Brno-Ponava	4500000	48913	92	3+1
62	Merhautova, Brno-sever	3690000	48553	76	3+kk
63	Zemědělská, Brno-Černá Pole	3170000	63400	50	2+1
64	Gallašova, Brno-Štýřice	1900000	67857	28	1+1
65	Oblá, Brno-Nový Lískovec	2540000	52917	48	2+kk
66	Kosmonautů, Brno-Starý Lískovec	3499000	45442	77	3+1
67	Černého, Brno-Bystrc	2550000	41129	62	2+1
68	Hlinky, Brno-Staré Brno	5000000	45455	110	4+1
69	Jedovnická, Brno-Líšeň	1650000	71739	23	1+kk
70	Vondrákova, Brno-Bystrc	2900000	38158	76	3+1
71	Charbulova, Brno-Černovice	2690000	68974	39	2+kk
72	Pellicova, Brno-střed	1850000	68519	27	1+kk
73	Křídlovická, Brno-Staré Brno	3190000	62549	51	2+1
74	Velkopavlovická, Brno-Židenice	2190000	53415	41	2+kk
75	Cornovova, Brno-Černovice	2690000	20692	130	2+kk
76	Bendlova, Brno-Černá Pole	6000000	60000	100	3+kk
77	Libušino údolí, Brno-Kohoutovice	3400000	46575	73	3+1
78	Křížkovského, Brno-Staré Brno	4500000	38462	117	4+1
79	Kosmonautů, Brno-Starý Lískovec	2890000	43788	66	3+1
80	Jánošíkova, Brno-Chrlice	4700000	47000	100	4+kk
81	Trávníky, Brno-Černá Pole	7290000	60750	120	3+kk
82	Svánovského, Brno-Líšeň	3650000	47403	77	4+1
83	Jedovnická, Brno-Líšeň	1200000	57143	21	1+kk

84	Pod Kopcem, Brno	2250000	59211	38	1+kk
85	Vídeňská, Brno-Dolní Heršpice	2639000	47982	55	2+1
86	Kosmonautů, Brno-Starý Lískovec	3650000	50694	72	3+1
87	Chaloupeckého náměstí, Brno-Ponava	2490000	65526	38	1+1
88	Jírovcova, Brno-Kohoutovice	2290000	60263	38	1+1
89	Strážnická, Brno-Slatina	4000000	43478	92	4+1
91	Oranžová, Brno-Řečkovice	6800000	49275	138	5+kk
92	Kamechy, Brno-Bystrc	2406000	44556	54	2+kk
93	Voroněžská, Brno-Žabovřesky	1890000	65172	29	1+kk
94	Rerychova, Brno-Bystrc	1900000	45238	42	1+1
95	Merhautova, Brno-sever	3600000	52941	68	3+1
96	Brno-Sever	3740000	53429	70	3+1
97	Vinařská, Brno-střed	2800000	43077	65	2+1
98	Kuršova, Brno-Bystrc	3150000	43750	72	3+1
99	Trnkova, Brno-Líšeň	5170000	49712	104	4+kk
100	Štouračova, Brno-Bystrc	3600000	50000	72	3+1
101	Koliště, Brno-střed	4200000	50000	84	3+1
102	Sedláčková, Brno-Líšeň	3700000	41573	89	3+kk
103	Ukrajinská, Brno-Bohunice	2500000	50000	50	2+kk
104	Výstavní	2920000	53091	55	2+1
105	Pekařská, Brno-Staré Brno	13735000	58948	233	5+1
106	Mlýnská, Brno	6900000	64486	107	3+kk
107	Mlýnská, Brno	2800000	68293	41	2+kk
108	Urbánkova, Brno-Komín	2800000	45902	61	2+1
109	Kigginsova, Brno	6129500	60688	101	4+kk
110	Rerychova, Brno-Bystrc	3290000	42727	77	3+1
111	Francouzská, Brno-Zábrdovice	3939000	50500	78	4+kk
112	Fišova, Brno-Černá Pole	7400000	46541	159	4+1
113	U Hřiště, Brno-Starý Lískovec	2450000	53261	46	2+kk
114	Skřivanova, Brno-Ponava	2390000	45094	53	1+1
115	Kamínky, Brno-Nový Lískovec	4350000	53049	82	3+kk
116	Merhautova, Brno-sever	3690000	48553	76	3+kk
117	Krokova, Brno-Zábrdovice	4450000	42381	105	4+1
119	Úvoz, Brno-střed	3600000	66667	54	2+kk
120	Křídlovická, Brno-Staré Brno	5395000	39963	135	3+1
121	Haškova, Brno-Lesná	2600000	47273	55	2+1
122	Labská, Brno-Starý Lískovec	3100000	46269	67	3+1
124	Bělohorská, Brno-Židenice	3590000	24589	146	2+kk
125	Blatnická, Brno-Židenice	2815000	39097	72	3+1
126	Točná, Brno-Starý Lískovec	3490000	52090	67	2+kk
127	Netušilova, Brno-Husovice	1650000	44595	37	1+kk
128	Kotlanova, Brno-Líšeň	2600000	44828	58	2+kk

129	Dědická, Brno-Slatina	3690000	40549	91	4+1
130	Jezerůvky, Brno-Řečkovice	4599000	76650	60	2+kk
131	Provazníkova, Brno-sever	2371000	59275	40	1+kk
133	Ečerova, Brno-Bystrc	2100000	51220	41	1+1
134	Francouzská, Brno-Zábrdovice	4060000	53421	76	2+kk
135	Francouzská, Brno-Zábrdovice	5190000	50882	102	3+kk
136	Přádlácká, Brno-Zábrdovice	2999000	52614	57	2+kk
137	Řehořova, Brno-Černovice	2573268	62763	41	1+kk
138	Vlčnovská, Brno-Židenice	3100000	43056	72	3+1
139	Josefy Faimonové, Brno-Líšeň	3600000	48000	75	3+1
140	Lidická, Brno-Černá Pole	4000000	47619	84	3+1
141	Ostružinová, Brno-Medlánky	2999000	54527	55	2+1
142	Leskauerova, Brno-Líšeň	5100000	39231	130	3+1
143	Martina Ševčíka, Brno-Starý Lískovec	4490000	29735	151	4+1
144	Brno-Starý Lískovec	2750000	37162	74	3+1
145	Kociánka, Brno-Sadová	4490000	49889	90	2+kk
146	Brno-Komárov	2700000	48214	56	2+1
147	Soběšická, Brno-Husovice	3090000	32526	95	2+kk
148	Zahumenice, Brno-Horní Heršpice	2490000	57907	43	2+kk
149	Veveří, Brno-Veveří	4242000	48759	87	2+1
150	Moldavská, Brno-Bohunice	2600000	61905	42	2+1
151	Hlaváčova, Brno-Obřany	2300000	51111	45	2+kk
152	Palackého třída, Brno-Královo Pole	1900000	54286	35	1+1
153	Josefy Faimonové, Brno-Líšeň	2300000	41818	55	2+1
154	Pod Kopcem, Brno-Žebětín	2250000	59211	38	2+kk
155	Štouračova, Brno-Bystrc	1990000	58529	34	1+1
156	Josefská, Brno-Město	1895000	67679	28	1+1
157	Veletržní, Brno-Staré Brno	3500000	51471	68	3+1
158	Brno-Královo Pole	3050000	54464	56	2+1
159	Zábrdovická, Brno-Zábrdovice	2200000	55000	40	1+kk
160	Cacovická, Brno-Husovice	2250000	62500	36	1+kk
161	Hrnčířská, Brno-Ponava	4600000	54762	84	2+kk
162	Spodní, Brno-Bohunice	2900000	42647	68	3+kk
163	Štefáčkova, Brno-Líšeň	2800000	45902	61	3+1
165	Kotlářská, Brno-Veveří	2100000	60000	35	2+1
166	Kociánka, Brno-Sadová	2690000	52745	51	2+kk
167	Palackého třída, Brno-Královo Pole	3890000	48625	80	3+kk
168	Dolnopolní, Brno-Maloměřice	3790000	60159	63	3+kk
169	Ondráčková, Brno-Líšeň	2921000	55113	53	2+kk
170	Křehlíkova, Brno-Slatina	3600000	60000	60	3+kk
171	Nad Nádražím, Brno-Chrlice	2195000	51047	43	1+kk
172	Bulharská, Brno-Královo Pole	2 390 000	45962	52	1+1
173	Brno-Město	1850000	37755	49	2+1

174	Kotlanova, Brno-Líšeň	6400000	53782	119	3+1
175	Netušilova, Brno-Husovice	2190000	48667	45	2+kk
176	Brno-Starý Lískovec	3000000	43478	69	3+1
177	Foltýnova, Brno-Bystrc	3150000	42568	74	3+1
178	Majdalenky, Brno-Lesná	5390000	54444	99	2+kk
179	Brno-Slatina	2200000	62857	35	1+kk
180	Merhautova, Brno-Černá Pole	3800000	54286	70	3+kk
181	Domažlická, Brno-Ponava	2735000	47155	58	1+1
182	Křepelčí, Brno-Bystrc	1900000	50000	38	1+kk
183	Brno-Nový Lískovec	3990000	51154	78	4+1
184	Vlčnovská, Brno-Židenice	2350000	52222	45	2+kk
185	Mlýnská, Brno	5250000	65625	80	3+kk
186	Pekařská, Brno-Staré Brno	6300000	58333	108	3+kk
187	Cejl, Brno-Zábrdovice	2290000	50889	45	2+kk
188	Cejl, Brno-Zábrdovice	1899000	49974	38	1+kk
189	Cejl, Brno-Zábrdovice	1799000	52912	34	2+kk
190	bratří Kříčků, Brno-Řečkovice	4800000	54545	88	3+1
191	Radlas, Brno-Zábrdovice	3490000	40115	87	2+1
192	Veverí, Brno-Veverí	3545000	58115	61	1+kk
193	Mutěnická, Brno-Židenice	2250000	52326	43	2+kk
194	Brno-Líšeň	2800000	50000	56	2+kk
195	Dědická, Brno-Slatina	2130000	57568	37	1+1
196	Ernsta Macha, Brno-Chrlice	4490000	37107	121	4+kk
197	Zábrdovická, Brno-Zábrdovice	5270000	65875	80	3+kk
198	Merhautova, Brno-Černá Pole	6900000	49286	140	5+1
199	náměstí Svbody, Brno-město	7950000	52649	151	4+kk
200	Körnerova, Brno-Zábrdovice	1895000	55735	34	1+1
201	Spodní, Brno-Bohunice	3990000	49259	81	4+kk
202	Vlčnovská, Brno-Židenice	2350000	53409	44	2+kk
203	náměstí SNP, Brno-Černá Pole	3100000	43662	71	3+1
204	Vachova, Brno-Město	6700000	60909	110	3+1
205	Brno-Bohunice	2950000	40972	72	3+1
206	Kroftova, Brno-Žabovřesky	2750000	44355	62	2+1
207	Dědická, Brno-Slatina	3500000	38462	91	4+1
208	Herčíkova, Brno-Královo Pole	3490000	52090	67	3+1
209	Brno-Staré Brno	3650000	46203	79	3+1
210	Provazníková, Brno-sever	6950830	92678	75	3+kk
211	Brno-Město	3690000	48553	76	3+1
212	Pellicova, Brno-střed	1850000	68519	27	1+kk
213	Kosmonautů, Brno-Starý Lískovec	3499000	45442	77	3+1
214	Hlinky, Brno-Staré Brno	4970000	45182	110	4+1
215	Bořetická, Brno-Židenice	2490000	56591	44	2+kk
216	Charbulova, Brno-Černovice	5590000	26000	215	5+kk

217	Charbulova, Brno-Černovice	3150000	48462	65	2+1
218	Brno-Veveří	4300000	53086	81	3+kk
219	Ramešova, Brno-Královo Pole	2650000	66250	40	2+kk
220	Letecká, Brno-Líšeň	5400000	59341	91	3+kk
221	Merhautova, Brno-Zábřovice	3290000	37386	88	3+kk
222	Tišnovská, Brno-Černá Pole	3250000	55085	59	2+1
223	Holzova, Brno	2990000	50678	59	2+kk
224	Jírovцова, Brno-Kohoutovice	5390000	55000	98	3+kk
225	Fleischnerova, Brno-Bystrc	2300000	56098	41	1+1
226	Blatnická, Brno-Židenice	1750000	56452	31	1+kk
227	Leskauerova, Brno-Líšeň	5990000	54455	110	4+kk
228	Kosmákova, Brno-Židenice	3950000	52667	75	3+kk
229	Kosmákova, Brno-Židenice	2190000	53415	41	2+kk
230	Brno-Chrlice	2000000	33333	60	3+1
231	Brno-Bohunice	3390000	47083	72	3+1
232	Brno-Husovice	4300000	82692	52	2+kk
233	Nezamyslova, Brno-Židenice	2690000	48036	56	2+1
234	Oblá, Brno-Nový Lískovec	2847000	48254	59	2+kk
235	Jezerůvky, Brno-Řečkovice	3990000	55417	72	2+kk
236	Brno-Židenice	3780000	58154	65	3+1
237	Ondroušková, Brno-Bystrc	2700000	42188	64	2+1
238	Souběžná, Brno-Židenice	6350000	49609	128	5+1
239	Brno-Sadová	5300000	61628	86	3+kk
240	Údolní, Brno-střed	2400000	53333	45	2+1
241	Kamechy, Brno-Bystrc	5023000	37485	134	4+kk
242	Palackého třída, Brno-Královo Pole	3790000	47375	80	3+kk
243	Kornerova, Brno-střed	3050000	40667	75	2+1
244	Jedovnická, Brno-Líšeň	1400000	60870	23	1+kk
245	Podveská, Brno-Komín	5950000	74375	80	3+kk
246	Říčansk, Brno-Bystrc	2000000	52632	38	1+kk
247	Záhřebská, Brno-Žabovřesky	2690000	49815	54	2+1
248	Sladová, Brno-Staré Brno	3500000	49296	71	2+kk
249	Merhautova, Brno-Černá Pole	3900000	52703	74	3+kk
250	Prušánecká, Brno-Židenice	3490000	43086	81	4+1
251	bratří Sapáků, Brno-Líšeň	2495000	58023	43	2+kk
252	Markůvky, Brno-Bystrc	5940000	54000	110	3+kk
253	Elplova, Brno-Líšeň	3199000	41013	78	3+1
254	Jožky Jabůrkové, Brno-Komín	2750000	39855	69	2+1
255	Brno-střed	3350000	52344	64	2+kk
256	Oderská, Brno-Starý Lískovec	2550000	50000	51	2+kk
257	Brno-Sadová	4950000	61111	81	3+kk
258	Brno-Sadová	4750000	66901	71	3+kk
259	Brno-Staré Brno	3920000	70000	56	2+1

260	Úvoz, Brno-střed	3600000	66667	54	2+kk
261	Gorazdova, Brno-Staré Brno	7970000	57754	138	4+1
262	Brno-Líšeň	3300000	38372	86	4+1
263	Zderadova, Brno-Trnitá	3700000	46835	79	2+kk
264	Vachova, Brno-Město	6999000	59314	118	3+1
265	Palackého třída, Brno-Královo Pole	3890000	48625	80	3+kk
266	Spodní, Brno-Bohunice	2400000	54545	44	2+kk
267	Černého, Brno-Bystrc	3290000	60926	54	2+kk
268	Kosmonautů, Brno-Starý Lískovec	2790000	42273	66	3+1
269	Tkalcovská, Brno-Zábřovice	1730000	30351	57	3+kk
270	Rerychova, Brno-Bystrc	3240000	40500	80	3+1
271	Kotlanova, Brno-Líšeň	4350000	36250	120	4+kk
272	Nové Sady, Brno-Staré Brno	3920000	70000	56	2+1
273	Stará Osada, Brno-Židenice	3280000	52903	62	3+kk
274	K Rybníku, Brno-Medlánky	3550000	60169	59	2+kk
275	náměstí 28. října, Brno-Černá Pole	4990000	71286	70	2+1
276	Gallašova, Brno-Štýřice	1790000	68846	26	1+1
277	Sochorova, Brno-Žabovřesky	2900000	24167	120	4+kk
278	Irkutská, Brno-Starý Lískovec	3390000	48429	70	3+1
279	Sýpka, Brno-Černá Pole	4690000	41875	112	3+1
280	Okrouhlá, Brno-Bohunice	3290000	45068	73	3+1
281	Spodní, Brno-Bohunice	2300000	52273	44	2+kk
282	Zvěřinova, Brno-Černovice	2990000	58627	51	2+kk
283	Rybářská, Brno-Staré Brno	5799000	47926	121	4+kk
284	Bohuslava Martinů, Brno-Stránice	2400000	70588	34	1+1
285	Brno-město	4090000	61045	67	2+kk
286	Merhautova, Brno-Černá Pole	3780000	51081	74	3+1
287	Ondrouškova, Brno-Bystrc	2690000	46379	58	2+1
288	Blatnická, Brno-Židenice	2825000	39236	72	3+1
289	Mlýnská, Brno	3390000	77045	44	2+kk
290	Mikulčická, Brno-Slatina	3850000	49359	78	3+1
291	U Leskavy, Brno-Starý Lískovec	1900000	30159	63	2+kk
292	Merhautova, Brno-Černá Pole	3780000	50400	75	3+1
293	Vídeňská, Brno-Dolní Heršpice	5900000	67816	87	3+kk
294	Vysoká, Brno-Štýřice	2490000	46981	53	2+1
295	Záhumenice, Brno-Horní Heršpice	2690000	48036	56	2+1
296	Preslova, Brno	7590000	52345	145	4+kk
297	Hochmanova, Brno-Líšeň	2800000	35897	78	3+1
298	Brno-Černovice	3100000	62000	50	2+1
299	Brno-Chrlice	2750000	44355	62	2+1
300	Brno-Židenice	2690000	48036	56	2+1
301	Brno-město	1591000	49719	32	1+kk
302	Ukrajinská, Brno-Bohunice	2650000	53000	50	2+kk

Příloha č. 4: Databáze prodeje bytů - Lyon

číslo pol.	Městská část	Cena EUR	Cena Kč	Cena Kč/m ²	Velikost m ²	Počet pokojů (pièces)
1	Lyon 7	266000	7189980	78152	92	5
2	Lyon 3	189000	5108670	85145	60	3
3	Lyon 1	360000	9730800	124754	78	2
4	Lyon 2	49000	1324470	37842	35	1
5	Lyon 9	50000	1351500	75083	18	1
6	Lyon 5	192400	5200572	70278	74	2
7	Lyon 5	129900	3511197	90031	39	2
8	Lyon 8	217000	5865510	74247	79	4
9	Lyon 6	670000	18110100	133163	136	5
10	Lyon 5	179000	4838370	59733	81	5
11	Lyon 3	59300	1602879	84362	19	1
12	Lyon 7	235000	6352050	81437	78	4
13	Lyon 5	169200	4573476	56463	81	4
14	Lyon 6	884000	23894520	134239	178	6
15	Lyon 8	199000	5378970	51228	105	5
16	Lyon 9	68422	1849447	43010	43	2
17	Lyon 9	270000	7298100	115843	63	3
18	Lyon 3	465000	12568950	82150	153	6
19	Lyon 3	473000	12785190	145286	88	4
20	Lyon 5	319000	8622570	94754	91	4
21	Lyon 7	193000	5216790	104336	50	2
22	Lyon 8	170000	4595100	49410	93	5
23	Lyon 6	80000	2162400	21624	100	4
24	Lyon 4	480000	12974400	109953	118	4
25	Lyon 5	200000	5406000	62860	86	4
26	Lyon 5	289000	7811670	98882	79	4
27	Lyon 3	451000	12190530	141750	86	4
28	Lyon 8	72000	1946160	106932	18,2	1
29	Lyon 8	75000	2027250	127260	15,93	1
30	Lyon 3	158000	4270740	70012	61	3
31	Lyon 5	229000	6189870	71975	86	4
32	Lyon 9	158000	4270740	65704	65	3
33	Lyon 9	215000	5811450	77486	75	4
34	Lyon 9	139000	3757170	68312	55	2
35	Lyon 5	229000	6189870	75486	82	4
36	Lyon 9	291000	7865730	97108	81	4
37	Lyon 9	75000	2027250	112625	18	1
38	Lyon 7	186000	5027580	179556	28	1

39	Lyon 9	82000	2216460	76430	29	1
40	Lyon 8	169000	4568070	60908	75	3
41	Lyon 1	420000	11352600	113526	100	5
42	Lyon 4	528000	14271840	178398	80	3
43	Lyon 6	460000	12433800	128184	97	4
44	Lyon 8	145000	3919350	56802	69	4
45	Lyon 3	404300	10928229	130098	84	4
46	Lyon 9	85000	2297550	79226	29	1
47	Lyon 8	308500	8338755	128289	65	3
48	Lyon 8	350000	9460500	106298	89	4
49	Lyon 4	369000	9974070	249352	40	
50	Lyon 1	580000	15677400	34839	450	10
51	Lyon 8	293000	7919790	98997	80	4
52	Lyon 2	543000	14677290	163081	90	4
53	Lyon 8	209000	5649270	137787	41	2
54	Lyon 5	135000	3649050	65162	56	3
55	Lyon 3	298000	8054940	85691	94	4
56	Lyon 9	233200	6303396	94081	67	3
57	Lyon 1	179000	4838370	118009	41	1
58	Lyon 4	93000	2513790	157112	16	1
59	Lyon 5	130000	3513900	42852	82	5
60	Lyon 8	110000	2973300	72520	41	2
61	Lyon 7	156000	4216680	53376	79	4
62	Lyon 7	160000	4324800	100577	43	2
63	Lyon 3	330000	8919900	135150	66	3
64	Lyon 5	192400	5200572	70278	74	2
65	Lyon 4	292000	7892760	123324	64	3
66	Lyon 8	158000	4270740	157942	27,04	1
67	Lyon 9	295000	7973850	120816	66	3
68	Lyon 8	170000	4595100	49410	93	5
69	Lyon 7	280000	7568400	82265	92	5
70	Lyon 2	377000	10190310	161751	63	3
71	Lyon 5	155000	4189650	62115	67,45	4
72	Lyon 5	252000	6811560	114866	59,3	3
73	Lyon 8	490000	13244700	85450	155	7
74	Lyon 5	395000	10676850	97062	110	5
75	Lyon 8	345000	9325350	59397	157	5
76	Lyon 3	252000	6811560	80136	85	5
77	Lyon 8	385000	10406550	95473	109	5
78	Lyon 3	945000	25543350	152044	168	5
79	Lyon 8	230000	6216900	86346	72	3
80	Lyon 9	350000	9460500	38147	248	10
81	Lyon 8	665000	17974950	79889	225	8

82	Lyon 6	420000	11352600	28382	400	15
83	Lyon 3	390000	10541700	35494	297	9
84	Lyon 8	330000	8919900	88316	101	4
85	Lyon 3	310000	8379300	93103	90	4
86	Lyon 8	225000	6081750	66832	91	4
87	Lyon 5	140000	3784200	67575	56	3
88	Lyon 3	355000	9595650	95957	100	4
89	Lyon 9	249000	6730470	85196	79	4
90	Lyon 4	510000	13785300	133838	103	4
91	Lyon 1	190000	5135700	102714	50	2
92	Lyon 8	371000	10028130	117936	85,03	4
93	Lyon 9	180000	4865400	67575	72	4
94	Lyon 5	165000	4459950	79642	56	3
95	Lyon 5	237440	6418003	72932	88	4
96	Lyon 2	245000	6622350	157675	42	2
97	Lyon 7	210000	5676300	111300	51	2
98	Lyon 3	404300	10928229	130098	84	4
99	Lyon 8	157000	4243710	66308	64	3
100	Lyon 8	163000	4405890	58745	75	3
101	Lyon 8	122500	3311175	60203	55	3
102	Lyon 8	317000	8568510	75301	113,79	5
103	Lyon 4	510000	13785300	133838	103	4
104	Lyon 9	305000	8244150	86799	94,98	4
105	Lyon 5	129900	3511197	90031	39	2
106	Lyon 8	177000	4784310	111263	43	2
107	Lyon 8	259000	7000770	97233	72	3
108	Lyon 1	271000	7325130	149492	49	2
109	Lyon 8	183000	4946490	73043	67,72	3
110	Lyon 3	299000	8081970	89800	90	4
111	Lyon 7	141000	3811230	48243	79	4
112	Lyon 7	320000	8649600	73928	117	5
113	Lyon 5	390000	10541700	100397	105	5
114	Lyon 3	242000	6541260	125793	52	2
115	Lyon 9	420000	11352600	94605	120	4
116	Lyon 1	211000	5703330	107773	52,92	2
117	Lyon 5	209000	5649270	68063	83	4
118	Lyon 3	165000	4459950	74283	60,04	2
119	Lyon 3	240000	6487200	98740	65,7	3
120	Lyon 5	495000	13379850	125397	106,7	4
121	Lyon 6	179000	4838370	118355	40,88	2
122	Lyon 6	355000	9595650	119781	80,11	4
123	Lyon 9	274000	7406220	75574	98	4
124	Lyon 5	282000	7622460	87897	86,72	4

125	Lyon 7	276000	7460280	81152	91,93	4
126	Lyon 7	235000	6352050	81437	78	4
127	Lyon 8	210520	5690356	135485	42	2
128	Lyon 8	355000	9595650	107816	89	4
129	Lyon 7	420000	11352600	123398	92	3
130	Lyon 5	495000	13379850	169365	79	4
131	Lyon 8	411000	11109330	111093	100	3
132	Lyon 5	148000	4000440	74082	54	2
133	Lyon 8	277000	7487310	115189	65	3
134	Lyon 7	241000	6514230	155101	42	2
135	Lyon 7	301000	8136030	135601	60	3
136	Lyon 8	306250	8277938	121734	68	3
137	Lyon 9	180000	4865400	85358	57	3
138	Lyon 6	540000	14596200	173764	84	3
139	Lyon 3	263000	7108890	161382	44,05	2
140	Lyon 3	241400	6525042	176067	37,06	2
141	Lyon 3	261400	7065642	161463	43,76	2
142	Lyon 3	488100	13193343	181427	72,72	3
143	Lyon 6	485000	13109550	123675	106	4
144	Lyon 7	299000	8081970	95441	84,68	3
145	Lyon 6	880000	23786400	147366	161,41	4
146	Lyon 1	425000	11487750	120886	95,03	3
147	Lyon 8	212000	5730360	141630	40,46	2
148	Lyon 8	246000	6649380	131359	50,62	2
149	Lyon 6	575000	15542250	135150	115	4
150	Lyon 8	225000	6081750	132644	45,85	2
151	Lyon 1	333000	9000990	125014	72	3
152	Lyon 6	850000	22975500	129076	178	6
153	Lyon 9	210000	5676300	58519	97	5
154	Lyon 7	460000	12433800	113035	110	5
155	Lyon 7	649000	17542470	101991	172	7
156	Lyon 5	260000	7027800	94970	74	3
157	Lyon 3	870000	23516100	98394	239	7
158	Lyon 9	227000	6135810	85220	72	3
159	Lyon 3	209000	5649270	125539	45	2
160	Lyon 4	312000	8433360	88772	95	3
161	Lyon 2	263000	7108890	148102	48	2
162	Lyon 2	235000	6352050	151239	42	2
163	Lyon 7	173000	4676190	103915	45	2
164	Lyon 5	150000	4054500	55541	73	3
165	Lyon 7	262000	7081860	86364	82	3
166	Lyon 7	265000	7162950	86301	83	3
167	Lyon 2	172000	4649160	140884	33	2

168	Lyon 9	201000	5433030	110878	49	2
169	Lyon 3	209000	5649270	125539	45	2
170	Lyon 3	182000	4919460	97415	50,5	2
171	Lyon 4	312000	8433360	88772	95	3
172	Lyon 4	405000	10947150	111706	98	4
173	Lyon 9	218325	5901325	84305	70	3
174	Lyon 2	263000	7108890	148102	48	2
175	Lyon 7	173000	4676190	103915	45	2
176	Lyon 7	262000	7081860	86364	82	3
177	Lyon 9	115000	3108450	51808	60	3
178	Lyon 8	225000	6081750	66832	91	4
179	Lyon 9	243000	6568290	83143	79	4
180	Lyon 9	125000	3378750	39750	85	4
181	Lyon 1	496000	13406880	141125	95	3
182	Lyon 7	156000	4216680	124020	34	2
183	Lyon 4	330000	8919900	114358	78	4
184	Lyon 2	381000	10298430	124077	83	3
185	Lyon 7	198000	5351940	84455	63,37	3
186	Lyon 5	169000	4568070	61622	74,13	3
187	Lyon 7	310000	8379300	105546	79,39	3
188	Lyon 8	115000	3108450	55508	56	3
189	Lyon 5	105000	2838150	51886	54,7	3
190	Lyon 8	149000	4027470	89499	45	2
191	Lyon 6	595000	16082850	120851	133,08	5
192	Lyon 3	220000	5946600	45743	130	6
193	Lyon 6	630000	17028900	166950	102	3
194	Lyon 7	199900	5403297	122802	44	2
195	Lyon 9	270000	7298100	72258	101	4
196	Lyon 5	149000	4027470	70657	57	3
197	Lyon 8	180000	4865400	63360	76,79	3
198	Lyon 8	179500	4851885	57878	83,83	4
199	Lyon 2	629000	17001870	182816	93	4
200	Lyon 8	184500	4987035	44928	111	5
201	Lyon 4	495000	13379850	129901	103	4
202	Lyon 9	185000	5000550	58146	86	4
203	Lyon 6	555000	15001650	140202	107	4
204	Lyon 3	345000	9325350	133219	70	3
205	Lyon 3	240000	6487200	89429	72,54	3
206	Lyon 9	169000	4568070	81573	56	2
207	Lyon 8	136000	3676080	69531	52,87	3
208	Lyon 3	455000	12298650	405762	30,31	4
209	Lyon 8	264000	7135920	91486	78	3
210	Lyon 7	173000	4676190	103915	45	2

211	Lyon 8	191000	5162730	84718	60,94	3
212	Lyon 9	224000	6054720	85278	71	3
213	Lyon 9	330000	8919900	99887	89,3	4
214	Lyon 3	650000	17569500	164201	107	4
215	Lyon 9	166000	4486980	62319	72	3
216	Lyon 9	241000	6514230	91750	71	3
217	Lyon 8	171895	4646322	150075	30,96	2
218	Lyon 2	530000	14325900	162794	88	3
219	Lyon 9	280000	7568400	79684	94,98	4
220	Lyon 5	146900	3970707	63027	63	3
221	Lyon 9	175000	4730250	65698	72	4
222	Lyon 3	129000	3486870	63020	55,33	2
223	Lyon 3	199000	5378970	60697	88,62	3
224	Lyon 9	330000	8919900	81834	109	4
225	Lyon 8	269000	7271070	86560	84	3
226	Lyon 5	121000	3270630	62897	52	2
227	Lyon 3	420000	11352600	162180	70	3
228	Lyon 7	287100	7760313	148665	52,2	2
229	Lyon 4	510000	13785300	133838	103	4
230	Lyon 4	790000	21353700	136883	156	5
231	Lyon 8	240000	6487200	81385	79,71	4
232	Lyon 7	250000	6757500	63840	105,85	5
233	Lyon 9	129000	3486870	72643	48	2
234	Lyon 9	235000	6352050	73861	86	4
235	Lyon 5	147500	3986925	59506	67	4
236	Lyon 5	215000	5811450	77486	75	4
237	Lyon 4	339000	9163170	95450	96	5
238	Lyon 3	330000	8919900	123888	72	3
239	Lyon 3	315000	8514450	121635	70	3
240	Lyon 8	189000	5108670	61781	82,69	4
241	Lyon 5	170000	4595100	63459	72,41	4
242	Lyon 3	145000	3919350	54247	72,25	3
243	Lyon 7	301000	8136030	123968	65,63	3
244	Lyon 7	175000	4730250	64427	73,42	3
245	Lyon 6	365000	9865950	123324	80	3
246	Lyon 9	193000	5216790	108683	48	2
247	Lyon 8	110500	2986815	60955	49	3
248	Lyon 3	345000	9325350	163603	57	2
249	Lyon 8	172000	4649160	98918	47	2
250	Lyon 3	415000	11217450	73799	152	6
251	Lyon 5	157000	4243710	56583	75	4
252	Lyon 6	525000	14190750	173375	81,85	3
253	Lyon 8	269000	7271070	85542	85	3

254	Lyon 7	167000	4514010	64486	70	3
255	Lyon 7	150000	4054500	94291	43	2
256	Lyon 7	265000	7162950	99485	72	3
257	Lyon 3	159000	4297770	89537	48	2
258	Lyon 7	303000	8190090	130001	63	3
259	Lyon 5	140000	3784200	61035	62	4
260	Lyon 5	147000	3973410	69709	57	3
261	Lyn 8	189000	5108670	141908	36	2
262	Lyon 5	260000	7027800	94970	74	3
263	Lyon 8	205000	5541150	83957	66	3
264	Lyon 5	263940	7134298	120920	59	2
265	Lyon 7	230427	6228442	#DIV/0!		3
266	Lyon 3	502100	13571763	142142	95,48	4
267	Lyon 3	253900	6862917	154119	44,53	2
268	Lyon 3	243100	6570993	160229	41,01	2
269	Lyon 8	411000	11109330	#DIV/0!		4
270	Lyon 6	399000	10784970	139666	77,22	3
271	Lyon 6	255000	6892650	153136	45,01	2
272	Lyon 6	359000	9703770	145659	66,62	3
273	Lyon 9	287000	7757610	117540	66	3
274	Lyon 7	649000	17542470	101991	172	7
275	Lyon 3	870000	23516100	98394	239	7
276	Lyon 8	109000	2946270	56659	52	2
277	Lyon 3	361000	9757830	156803	62,23	3
278	Lyon 8	374000	10109220	118890	85,03	4
279	Lyon 3	225000	6081750	88141	69	3
280	Lyon 3	316000	8541480	91500	93,35	4
281	Lyon 8	189000	5108670	61781	82,69	4
282	Lyon 3	170000	4595100	68584	67	3
283	Lyon 7	213000	5757390	79908	72,05	3
284	Lyon 7	145000	3919350	83980	46,67	2
285	Lyon 9	315000	8514450	95080	89,55	4
286	Lyon 8	178000	4811340	105744	45,5	2
287	Lyon 3	456000	12325680	143439	85,93	4
288	Lyon 3	196000	5297880	101882	52	3
289	Lyon 3	286000	7730580	182024	42,47	2
290	Lyon 9	298000	8054940	115071	70	3
291	Lyon 8	282000	7622460	100296	76	4
292	Lyon 2	246000	6649380	131359	50,62	2
293	Lyon 7	335000	9055050	84359	107,34	5
294	Lyon 9	298000	8054940	115071	70	3
295	Lyon 8	191700	5181651	59559	87	4
296	Lyon 2	790000	21353700	125610	170	6

297	Lyon 8	212000	5730360	141630	40,46	2
298	Lyon 3	368000	9947040	121305	82	4
299	Lyon 4	440000	11893200	121359	98	4
300	Lyon 4	500000	13515000	168938	80	3
301	Lyon 8	167000	4514010	53106	85	4
302	Lyon 2	172000	4649160	140884	33	2
303	Lyon 1	396000	10703880	150759	71	4
304	Lyon 8	275000	7433250	75849	98	4
305	Lyon 7	235000	6352050	79401	80	4
306	Lyon 8	411000	11109330	109993	101	4
307	Lyon 3	550000	14866500	110122	135	2
308	Lyon 8	215000	5811450	121072	48	2
309	Lyon 3	170000	4595100	68584	67	3
310	Lyon 2	790000	21353700	125610	170	6
311	Lyon 8	306250	8277938	121734	68	3
312	Lyon 5	282000	7622460	87897	86,72	4
313	Lyon 9	264000	7135920	72816	98	4
314	Lyon 7	276000	7460280	81152	91,93	4
315	Lyon 7	225000	6081750	77971	78	4
316	Lyon 8	136000	3676080	69531	52,87	3
317	Lyon 9	138000	3730140	82800	45,05	2
318	Lyon 7	252000	6811560	158408	43	2
319	Lyon 7	241000	6514230	155101	42	2
320	Lyon 8	208461	5634701	137432	41	2
321	Lyon 8	129000	3486870	52831	66	4
322	Lyon 8	277000	7487310	126904	59	3
323	Lyon 7	420000	11352600	123398	92	3
324	Lyon 8	187710	5073801	163671	31	2
325	Lyon 8	411000	11109330	111093	100	3